22-39278-PMH Primaria Hunedoara 11.05.2022

Fair

RAPORT DE EVALUARE

NR. **454 / 10.05.2022**

Teren intravilan in suprafață de 339 mp

Hunedoara, Str. Eliberării FN, Nr. cadastral 74897, Jud. Hunedoara

Client si Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Fair

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București **www.fvalue.ro**

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M:+40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M:+40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Către: *PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA*

Referitor: *Teren intravilan in suprafaţă de 339 mp*

Adresa: *Hunedoara, Str. Eliberării FN, Nr. cadastral 74897, Jud. Hunedoara*

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea terenului indicat mai sus. Am efectuat inspecţia terenului, am analizat piaţa imobiliară specifică şi am estimat valoarea de piaţă a terenului în cauză în vederea vânzării.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Opriţa Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimaţia nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanţă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piaţă, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 10.05.2022, este:

13.900 EUR **echivalent** **68.800 LEI**

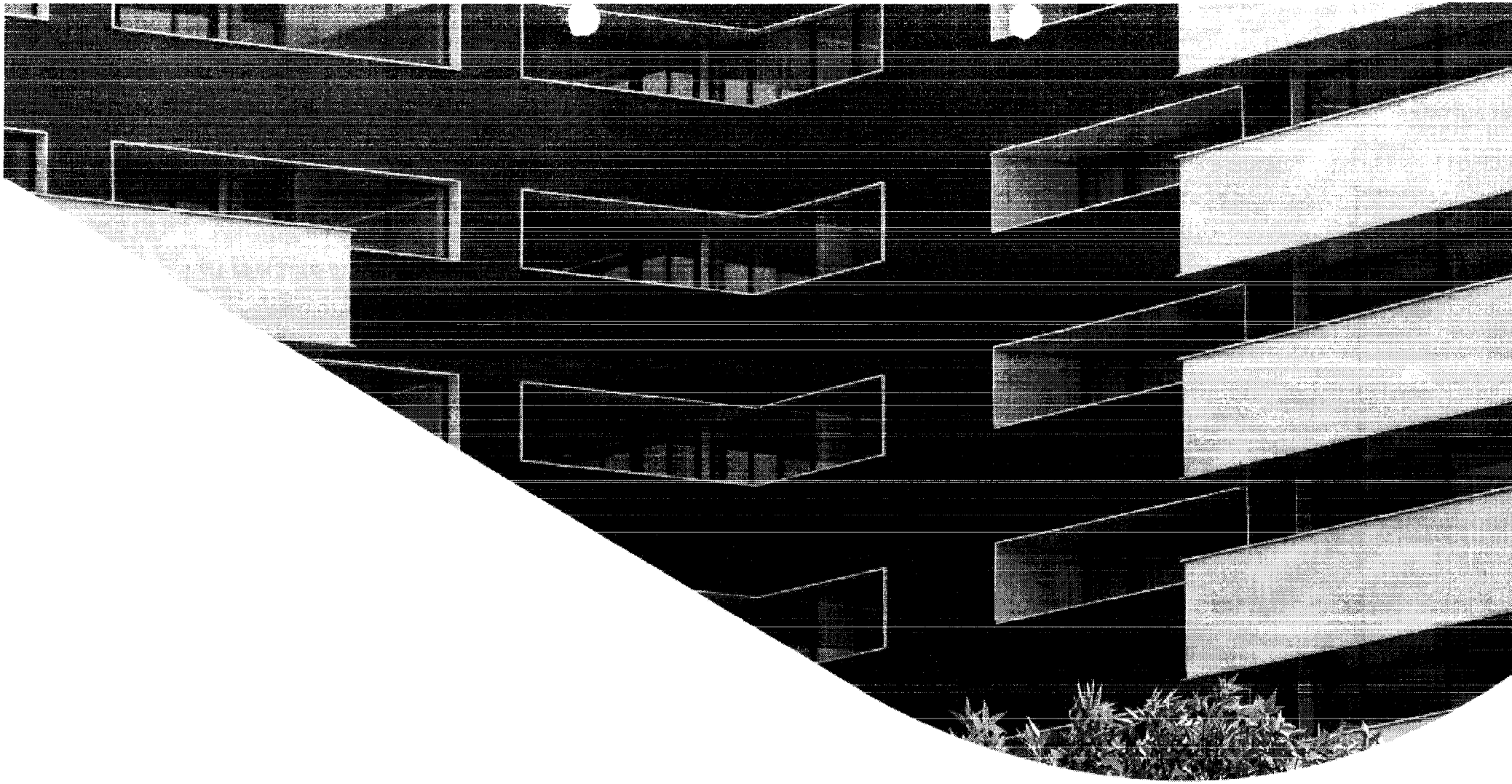
(41 euro/mp)

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

Cu deosebită consideraţie,
Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

Cuprins



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	10.05.2022				
Data inspecției	10.05.2022				
Data evaluării	10.05.2022				
Evaluator autorizat	Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Eliberării FN, Nr. cadastral 74897, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	339 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9469 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	**13.900**	EUR	**68.800**	LEI	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Eliberării — Drum asfaltat — Public IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN. Drum de acces — Drum asfaltat — Public* *Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre terenul subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.				
Observații speciale	• Teren liber de construcții, categoria de folosință: curți - construcții • Destinația stabilită prin PUG si regulamentul Local de Urbanism – zona locuințe individuale și colective si funcțiuni complementare.				

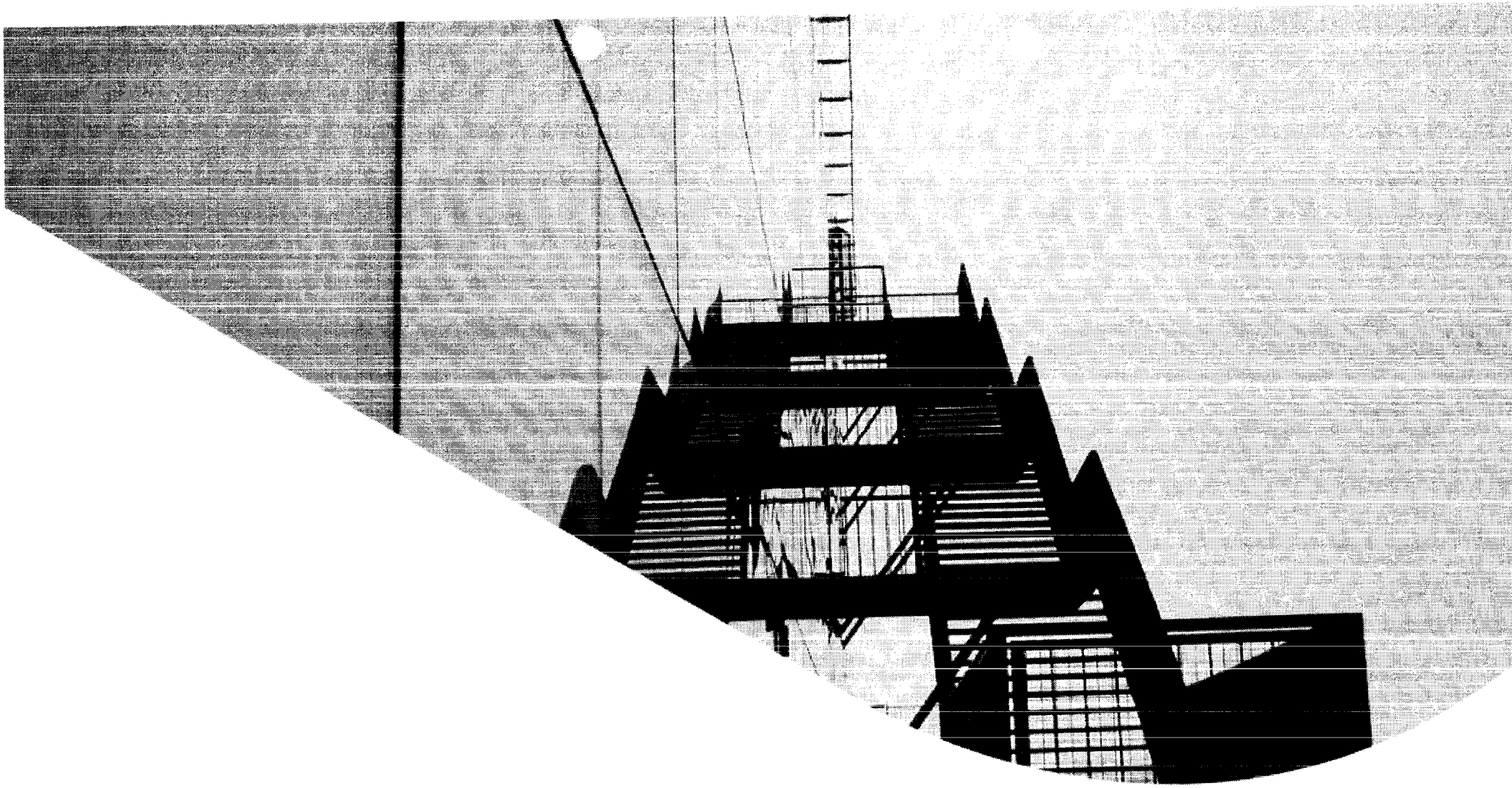
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului, in scopul estimării valorii de piața a terenului in vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Eliberării FN, Nr. cadastral 74897, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 74897, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 74897. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
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. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**10.05.2022**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9469 Lei/Euro**.
Data evaluării	La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 10.05.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Mai 2022. Data evaluarii este **10.05.2022**.
Data raportului	10.05.2022
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecția a fost efectuată în data de 10.05.2022, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, in baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare si conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF ✓ Certificat de urbanism ✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970; Alte informaţii, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;

- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

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

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ 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;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative

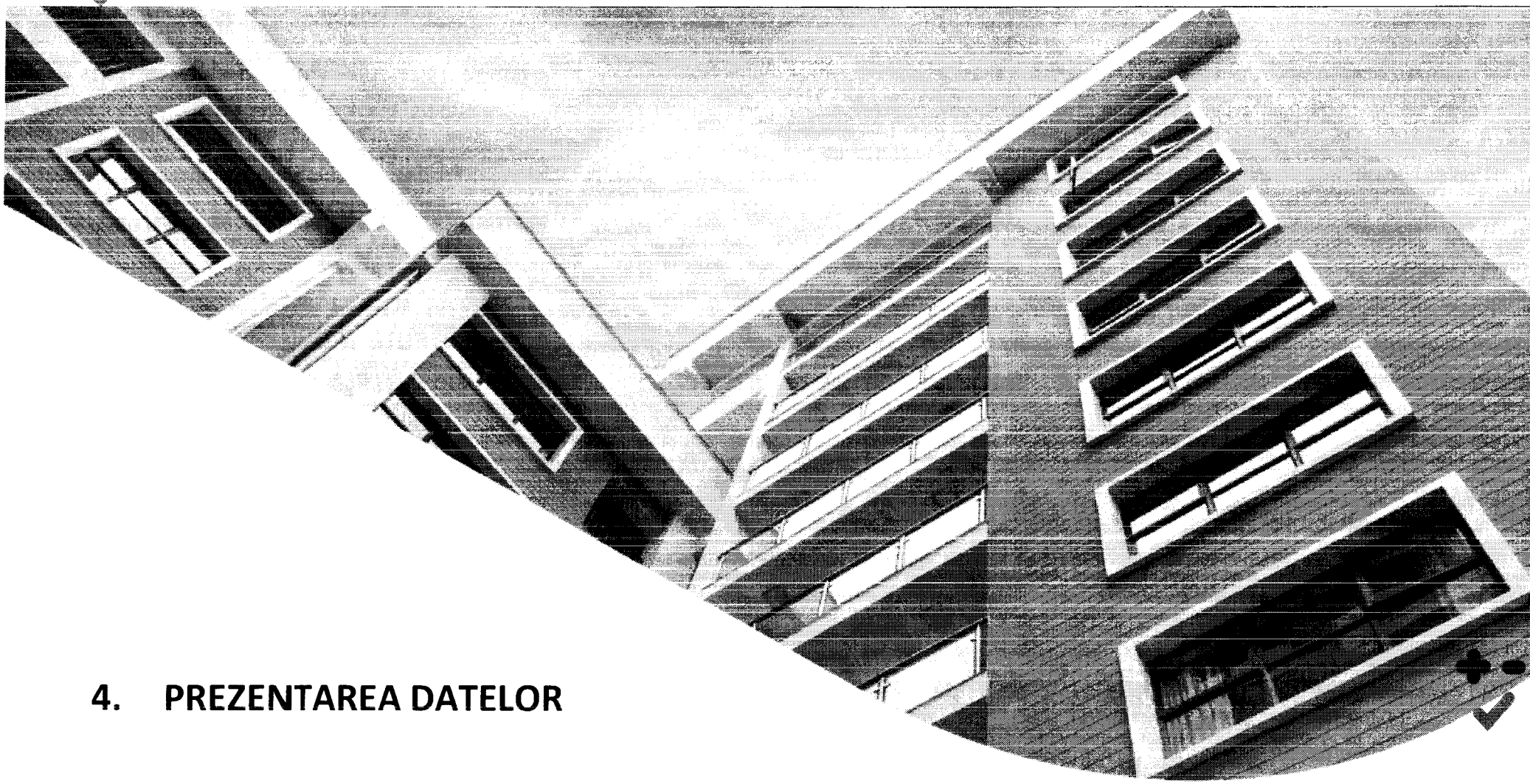
- ✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuata in baza portalului E-Terra – nr. Cadastral.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisa astfel: teren intravilan liber de construcţii, cu folosinţa actuală de curţi-construcţii, in suprafaţă de 339 mp, in Hunedoara, Str. Eliberării FN, Nr. cadastral 74897, Jud. Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 74897.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial, dupa caz) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare

- Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferica Rezidenţială
- Accesul in zona se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale.
- Compoziţia zonei

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

Informaţii despre amplasament.

Proprietatea este amplasată la limita dintre zona OM şi zona periferica Micro 7, pe strada Eliberării ce deviază din strada Viorele. Strada Eliberarării are 2 artere şi asigură legatura între strada Viorele şi strada Alexandru Vlahuţă. Accesul la proprietate se face din strada Eliberării – ramura estica, drum asfaltat, utilizat de toate proprietăţile edificate în această zonă.

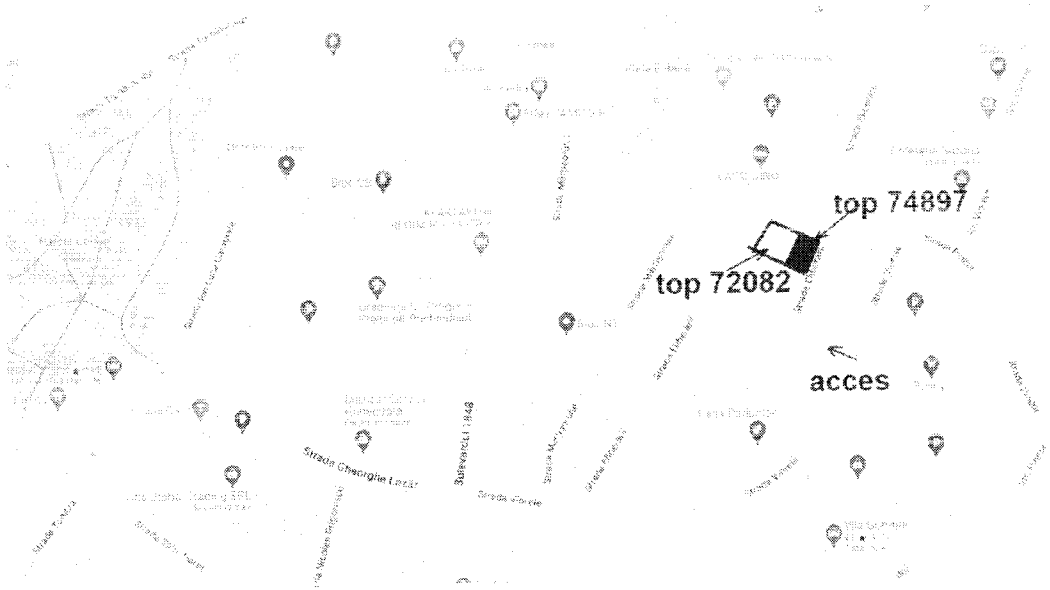
Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPI.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Eliberării	Drum asfaltat	Public
IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN:		
Drum de acces	Drum neasfaltat	Public*

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

Deschidere: la drum de acces asfaltat (nu se cunoaste regimul drumului de acces);

Forma – regulata, teren imprejmuit impreuna cu parcela privată – top 72082, curatat, in panta.



Utilităţi:

- ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Reţea urbană de apă: existentă
- ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Reţea urbană de gaze: existentă
- ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Rezidenţială
- ✓ Servituţi de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricţii de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricţii existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietatii subiect care determina capacitatea sa productiva si utilizarile potentiale ale proprietatii.
- Teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare, in zona periferica a mun. Hunedoara.
- Dotari functionale, de calitate specifica, specifice utilizarii rezidentiale.

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitiva)

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a arici geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona periferica Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: insuficiente
- Proprietati complementare: statii auto, show-room-uri, institutii publice, institutii militare, zona Rezidentiala colectiva, etc

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 5 si 15%
- Oferte vanzare: 2-10 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

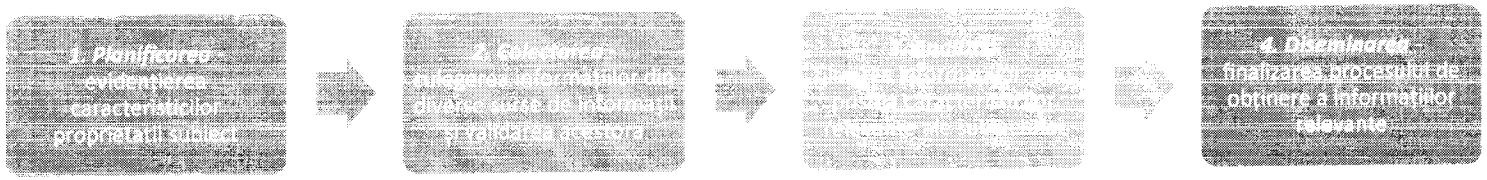
PASUL 6

previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele pătrunderii de piață)

- Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alerta, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piata imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzactii, scăderea preturilor de tranzactionare etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL
In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	nu	-	-	-
Rezidenţial	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidential. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

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

Metode de evaluare

Avand in vedere informatiile dispoinibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei.

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

Metoda comparatiei

Comparaţia este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparaţiilor de piaţă.

V teren = 13.900 EURO

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

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

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

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

Analiza rezultatelor

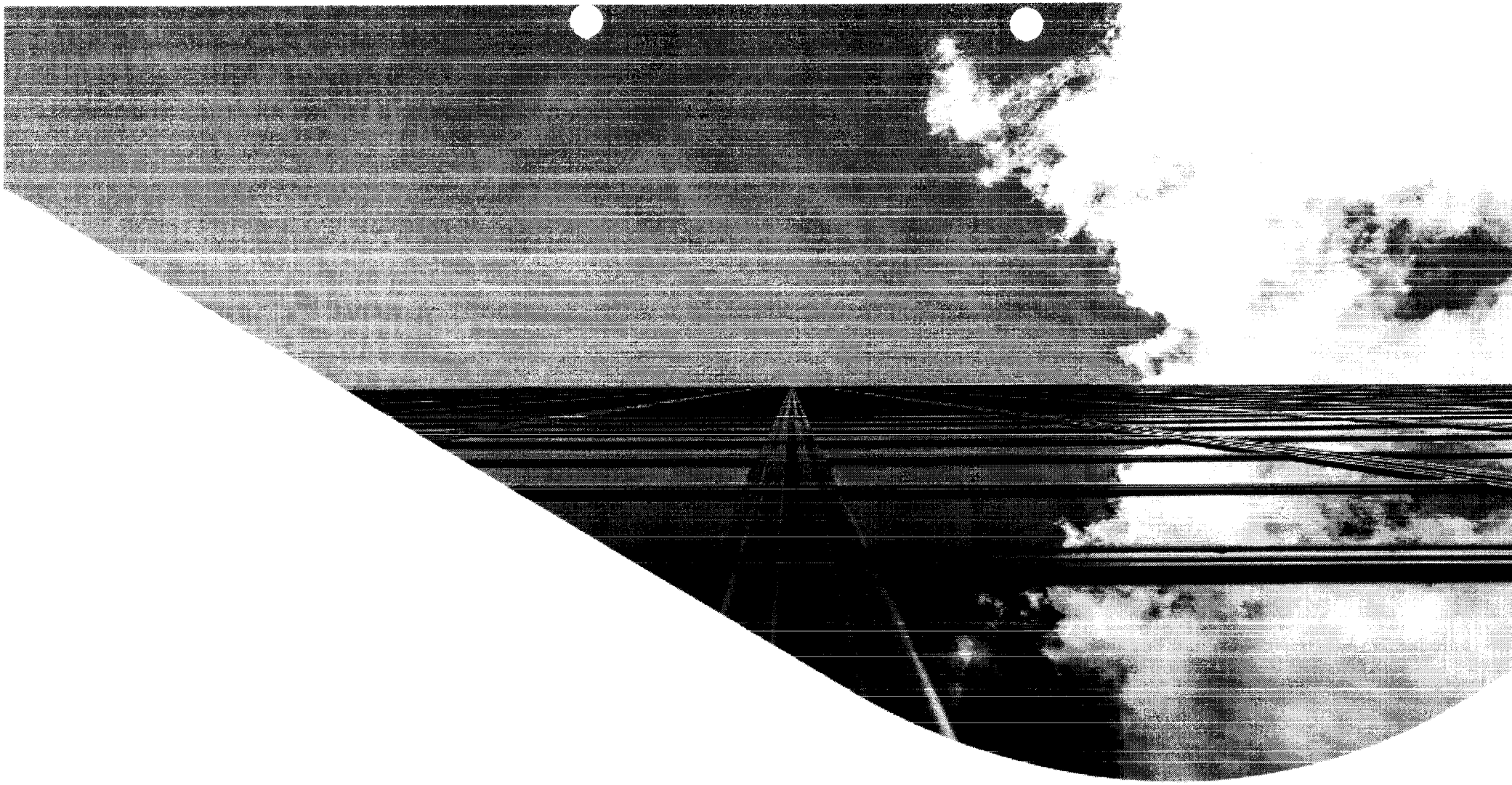
In piata specifica proprietatii subiect, in marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzactii - sunt cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai putine cazurile in care acesta sunt inchiriate. Tinand cont de toate aceste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

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

Concluzia asupra valorii

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

13.900 EUR echivalent **68.800 LEI**



7. ANEXE

Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Servicii oferite

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantăriiîmprumuturilor raportăriifinanciare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

Echipa

[redacted]

Printre evaluatorii FairValue sunt:

- ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
- ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
- ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem privat de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numarul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

Risc management:

- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 – 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 urmatoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	38 €	47 €	34 €	59 €
SUPRAFATA (mp)	339 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	2025 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - la limita dintre cart OM - Micro 7	Hunedoara - mediana - bld 1848 zona 2 Central	Hunedoara - Periferic zona vile Ciuperca	Hunedoara - Mediana - Micro 4 - zona Stadion	Hunedoara - Central - bld. Rusca - Bazin Înot
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, plan secund str. Eliberării	Asfaltat, Direct - bld. 1848	Asfaltat, Direct - str. Carol Davila	Asfaltat , plan secund - str. Oltului	Asfaltat, Direct - bld. Rusca
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor in panta	În panta	În panta	drept	În panta
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal la limită	en/apa/gaz/canal la limită	en/apa/gaz/canal în zonă	en/apa/gaz/canal în zonă	en/apa/gaz/canal la limită
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata , FS = 24 ml	Neregulata, FS = 50 ml	Regulata, FS = 34,5 ml	Regulata , FS = 35 ml	neregulata, FS = 80 ml
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala, comerciala

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	339 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	2025 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	38 €/mp	47,0 €/mp	34 €/mp	59 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-20%	5%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €.	0 €.	0 €.	0 €.
Pret unitar (€/mp)		34.2 €/mp	37.6 €/mp	32.3 €/mp	47.2 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARA*	*SIMILARA*	*SIMILARA*	*SIMILARA*
RESTRICTII LEGALE (regiem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - la limita dintre cart OM - Micro 7	Hunedoara - mediana - bld 1848 zona 2 Central	Hunedoara - Periferic - zona vile Ciuperca	Hunedoara - Mediana - Micro 4 - zona Stadion	Hunedoara - Central - bld. Rusca - Bazin Înot
Comparabilitate		*SUPERIOARA*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	339 mp	1020 mp	1850 mp	1471 mp	2025 mp
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, plan secund str. Eliberării	Asfaltat, Direct - bld. 1848	Asfaltat, Direct - str. Carol Davila	Asfaltat , plan secund - str. Oltului	Asfaltat, Direct - bld. Rusca
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	Usor in panta	În panta	în panta	drept	în panta
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal la limită	en/apa/gaz/canal la limită	en/apa/gaz/canal în zonă	en/apa/gaz/canal în zonă	en/apa/gaz/canal la limită
Comparabilitate		*SIMILARA*	*INFERIOARA*	*INFERIOARA*	*SIMILARA*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata , FS = 24 ml	Neregulata, FS = 50 ml	Regulata, FS = 34,5 ml	Regulata , FS = 35 ml	neregulata, FS = 80 ml
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala, comerciala
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*
SUPERIOARĂ		2	2	2	4
SIMILARĂ		5	4	5	4
INFERIOARĂ		3	4	3	2
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila D	47.2 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	*41 €/mp*		*13,900 €*	*echivalent a*	*68,800 lei*
Comparabila B	37.6 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	34.2 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	32.3 €/mp	INFERIOARĂ		4,9469 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul ca prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare si 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 piată a fost calculat având în vedere prețurile de oferă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piata), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piată.

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 34 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 1020 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal
la limită), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente,

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

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 piată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piată a proprietății subiect este mai mare de 34 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 38 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 1850 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal
în zonă), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte

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

Analizând toate elementele de comparatie pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piată a proprietății subiect este mai mare de 38 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie in suprafata de 1471 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioara dpdv al reliefului/topografiei, este echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal
în zonă), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, similara cu cea a subiectului iar efer

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGAL urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERI
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA , UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piată a proprietății subiect este mai mare de 32 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

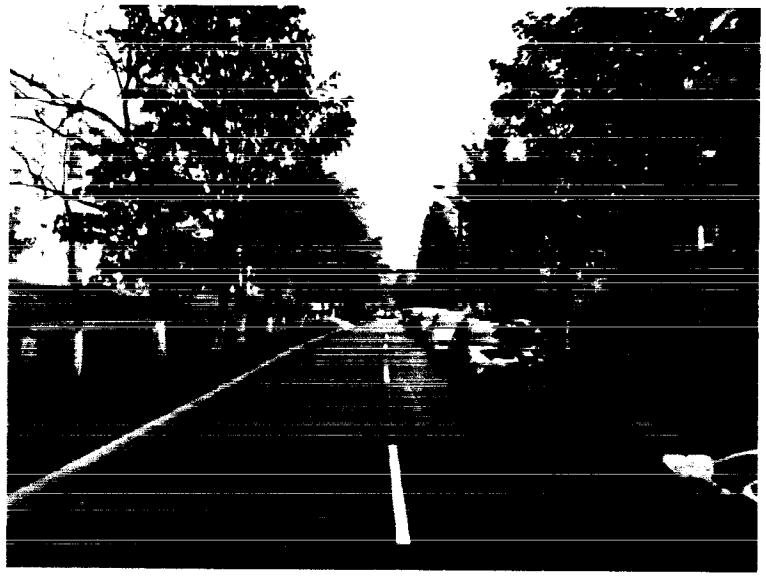
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 47 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie sup suprafata de 2025 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal
la limită), iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidentiala, comerciala, similara cu cea a subiect

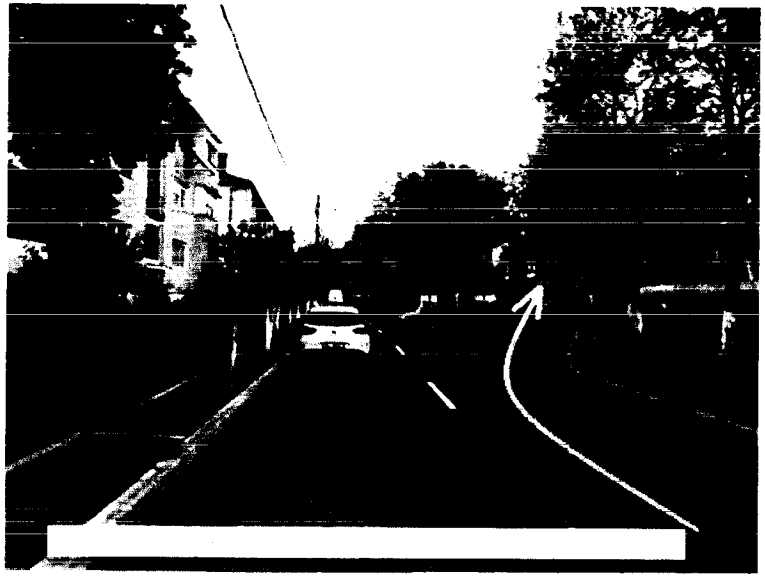
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE urbanistică); UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA , 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 mica de 47 €/mp.

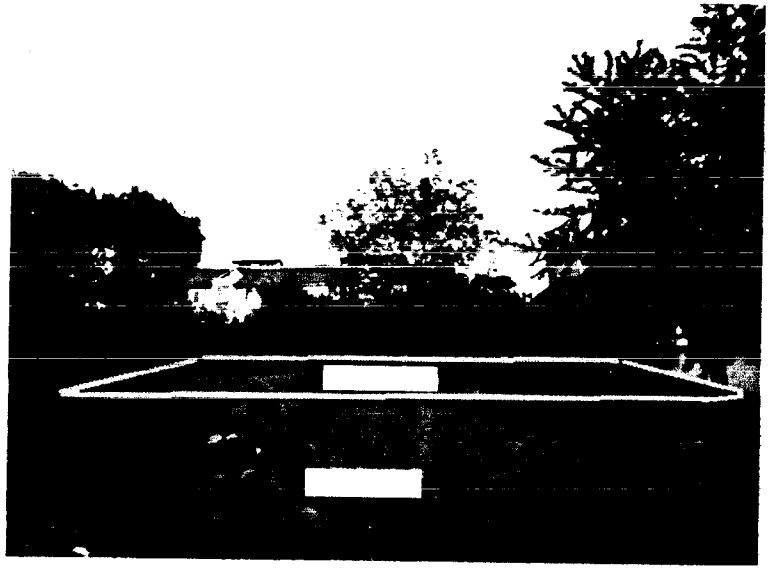
Anexa nr. 3
Fotografii

Perspectiva – str. Eliberării – artera vestica

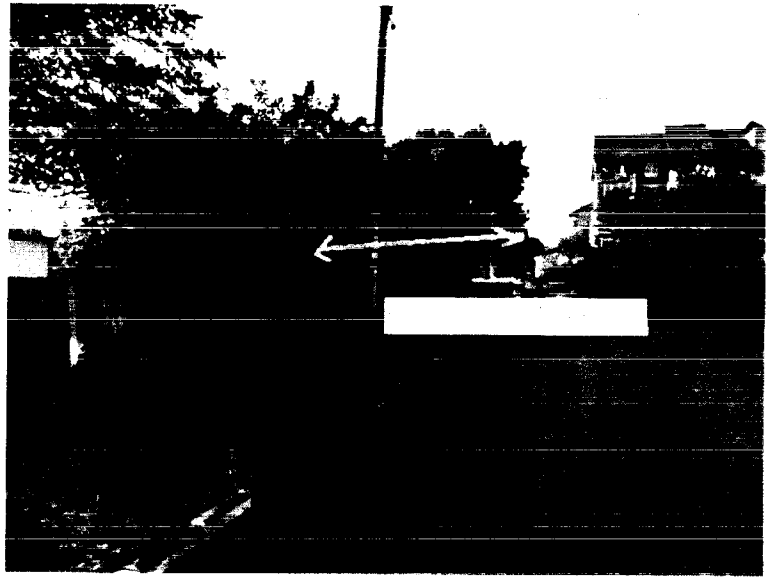




Vecinatate



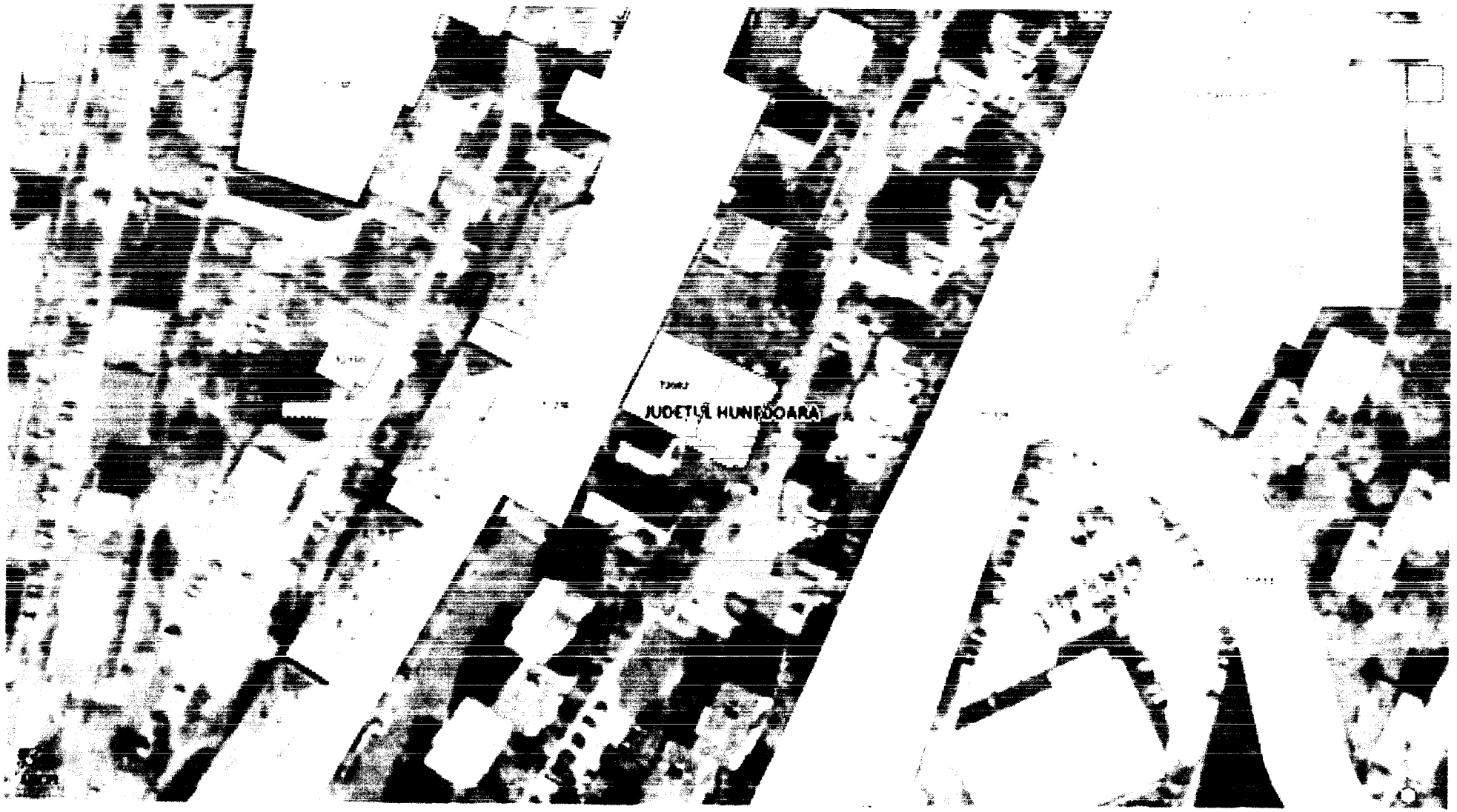
Acces la proprietate din str. Eliberarării – artera estica



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

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

Sursa: [illegible]



Sursa:

Anexa 5 - Documente:

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

ANCPI

Nr. cerere	1717
Ziua	20
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74897 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Eliberarii, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74897	339	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27663 / 29/09/2021	
Act Administrativ nr. 72331-ADRESA, din 17/09/2021 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 33-MEMORIU, din 29/09/2021 emis de PASCAL EDUARD; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1 37-DECLARATIE, din 29/09/2021 emis de PASCAL EDUARD;	
B1 Se deschide CF nr.74897 /UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014,care cuprinde imobilul cu nr.cad. 74897/UAT Hunedoara descris in Partea-I-a	A1
1717 / 20/01/2022	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 412/2021, din 23/12/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

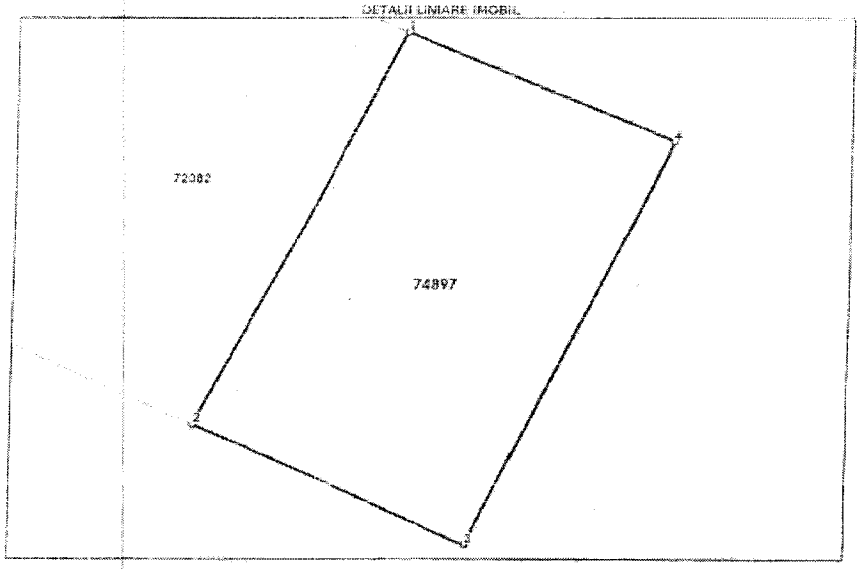
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74897	339	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	339	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	23.306
2	3	14.711
3	4	23.766
4	1	14.074

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

Carte Funciară Nr. 74897 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Certific că prezentul extras corespunde cu prevederile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
25-01-2022	VASILICA-SIMONA CRIȘAN	ORI COMIC TAMARA-DEKTA
Data eliberării,	*(parafa și semnătura)*	registrator *(parafa și semnătura)*

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

(versiunea versiunea 1.1)

Extrase pentru informare on-line la adresa eparv.vbx.ro

ROMÂNIA
Judeţul Hunedoara
Primaria Municipiului Hunedoara
Nr. 32848/ 2282/25 din 26.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 89 din 26.04 2022

în scopul: Operaţiuni notariale - vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în **judeţul Hunedoara, localitatea Hunedoara, b-dul Libertatii nr. 17**, telefon/fax e-mail - înregistrată la nr **32848** din **19.04.2022**.

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Eliberarii,** sau identificat prin **Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 74897 Hunedoara, nr. cadastral 74897, Extras Plan Cadastral pentru imobilul cu IE 74897, UAT Hunedoare/Hunedoara**.

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr **141 din 1998**, faza **P.U.G.**, **a municipiului Hunedoara** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Hunedoara** nr. **91 din 1999**, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condiţiile legii, a noii documentaţii urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localităţii, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr.74897 Hunedoara nr. cadastral 74897.

- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice şi/sau ale naturii ori în zona de protecţie a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este curti constructii, teren liber de construcţii;

- Destinatia stabilită prin P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism -zona locuinte individuale si colective si functiuni complementare;

- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona C, pentru teren impozitul fiind de 3765,25 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

(în conformă P.U.G. şi Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 şi prelungită prin H.C.L. nr. 485/2018- imobilul este situat în U.T.R. 2, pe care autorizare lucrări de construcţii, se poate acorda la nivelul fondului construit)

utilizări permise: locuinţe individuale P+P+1, locuinţe individuale P+2 cu parter liber, construcţii şi amenajări pentru funcţiuni complementare, moderatoare, supraetajate, interioare .

utilizări permise cu condiţii : locuinţe individuale , cu condiţia existenţei documentaţiilor PUZ sau PUD în zonele bazate , respectarea regimului de aliniere, înălţime şi a indicilor.

utilizări interzise : locuinţe pe parcele ce au îndeplinesc condiţii de construibilitate, valţarii poluante, sau riscuri tehnologice

Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin iniţiativa particulară , autorizarea construcţiilor fiind precedată de documentaţii P.U.Z. şi P.U.D. în funcţie de funcţiunile propuse documentaţiei elaborate şi aprobate conform legislaţiei în vigoare, de catre un specialist R.U.M., numai în baza avizelor favorabile ale deţinătorilor de utilităţi din zonă, cu respectarea condiţiilor din acestea.

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform documentaţiei tehnice şi cu permiterea accesului maşinilor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 şi art. 26 **din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;**

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la reţelele de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică conform art. 27 din **Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare.**

- Autorizarea construcţiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum şi căile legate de organizarea circulaţiei.

- Se interzice creşterea animalelor mari în zonă precum şi desfăşurarea activităţilor perturbatoare asupra mediului.

- Se vor spăşi arbunii şi se vor autoriza lucrari specifice în vederea prevenirii, reabilitarii şi conservarii mediului natural construit. Se va ţine seama de aplicarea programelor şi măsurilor ce au ca scop identificarea şi eliminarea poluanţilor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodata se vor sancţiona drastic încălcările normelor de protecţie a mediului natural şi ale apei.

-Pentru a fi construibilă a parcelei trebuie ca îndeplinească condiţiile prevăzute în cap. 2.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşirate şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înşirate şi, respectiv, de minimum 300 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- Indici maximi admişi: POT 70%, CUT 2,0

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE- nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru
Operaţiuni notariale - vanzare teren

Notă:

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea unorului planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivelor 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea competentă de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, includerea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de acordare a acordului de mediu se desfăşoară după eliberarea certificatului de urbanism şi înaintarea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea îndeplinirii cerinţelor cu privire la procedura de acordare a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte conţinutul următorului program de consultare a publicului, consultarea reprezentanţilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei, în acord cu rezultatele consultărilor publice. În urmă consultă:

Dacă proiectul presupune construirea de urbanism, titularul este obligat de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării şi/sau a stabilirii necesităţii realizării evaluării impactului asupra mediului. În urma evaluării impactului se va emite actul administrativ de autoritate competentă pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea realizării evaluării impactului asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a [illegible] la autoritatea centrală pentru amenajarea teritoriului şi urbanism.

Autorizare de construire

În situaţia în care, după realizarea certificatului de urbanism sau pe parcursul derulării procedurii de realizare a evaluării impactului asupra mediului, solicitantul va renunţa la concepţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a [illegible] autorităţii administraţiei publice competente.

6. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a)certificatul de urbanism;

b)dovada stării juridice a imobilului, titlu și/sau contract, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la o și extrasul de funciară de informare actualizat la zi. În cazul în care lipsesc din dosarul atrăgi (copie legalizată);

c)documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura.

alimentare cu apa gaze naturale

canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrică salubrizare

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale 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)dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

Dan Boboștanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Mihăiță Laslău

p. ARHITECT-ŞEF,

Iulica Dorina Moise

ÎNTOCMIT,
Cristina Marincla Popa

Achitat taxa de ____ lei, conform Chitanței nr. ____ din ____

Transmis solicitantului la data de ____ prin ____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului cu adresa nr. ____ din data de ____.2022

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

se prelungește 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 obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Dan Boboștanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Mihăiță Laslău

p. ARHITECT-ŞEF,

Iulica Dorina Moise

ÎNTOCMIT,
Cristina Marincla Popa

Data prelungirii valabilității: ____

Achitat taxa de ____ lei, conform Chitanței nr. ____ din ____

Transmis solicitantului la data de ____ **direct.**

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

1. Comparabila 1

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

publi24.ro
o marca russmedia

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

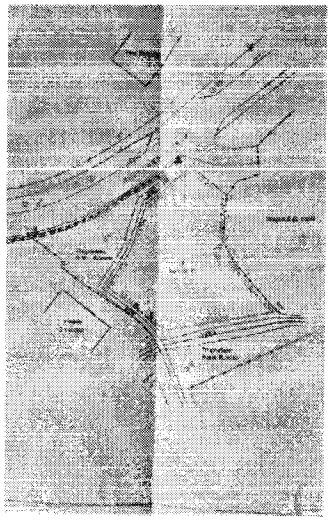
Teren intravilan 2 central bdul 1848

Hunedoara, Hunedoara

0741106957

38 EUR negociabil

Valabil din 11.04.2022 [illegible]



Descriere

De vanzare Teren intravilan ultracentral, la 100 m de școală și Liceu, la 300 m de Spitalul Minicipal , la 500 m de Piata Obor. Suprafața totală 1020 mp. Lângă 2 Central.

Preț 38 euro mp ușor negociabil

OFERTE DE VANZARE TERENURI

2. Comparabila 2

Sursa : https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-13709197.html

Teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

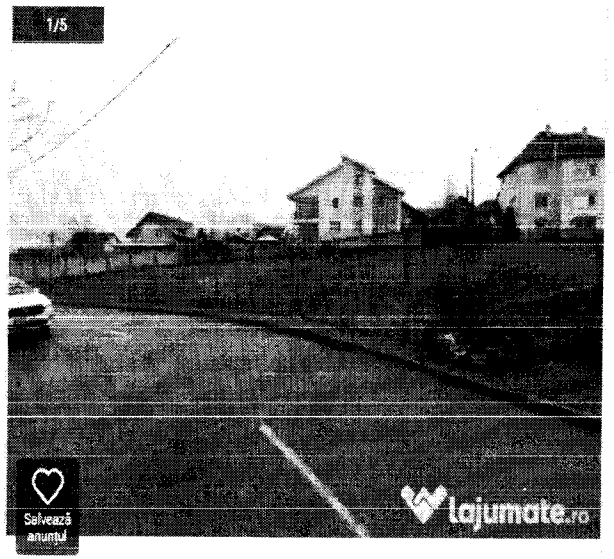
47 EUR

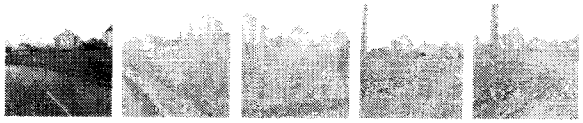
Unik Imobiliare

0725511799

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL





Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1850
Utilități	Nu		

teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.
Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!
Acte la zi!!
PREȚ: 47 euro/mp negociabil!!
TEL: 0725 511 799

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

3. Comparabila 3

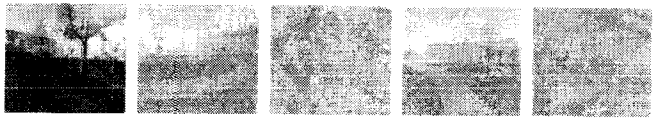
Sursa : https://lajumate.ro/teren-1471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara-13737278.html

Pret : 34 EUR / mp

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

50.014 EUR



Simon Sinc

0769258332

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1471
Front stradal (metri)	50	Utilități	Da

Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.
Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa.
Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoli,gradinite,parcari si spatii verzi.

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

4. Comparabila 4

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

Postat 20 aprilie 2022

VANZATOR

Robert
Pe OLX din martie 2016

0736 130 375

Teren intravilan

59 € | Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 2 025 m²

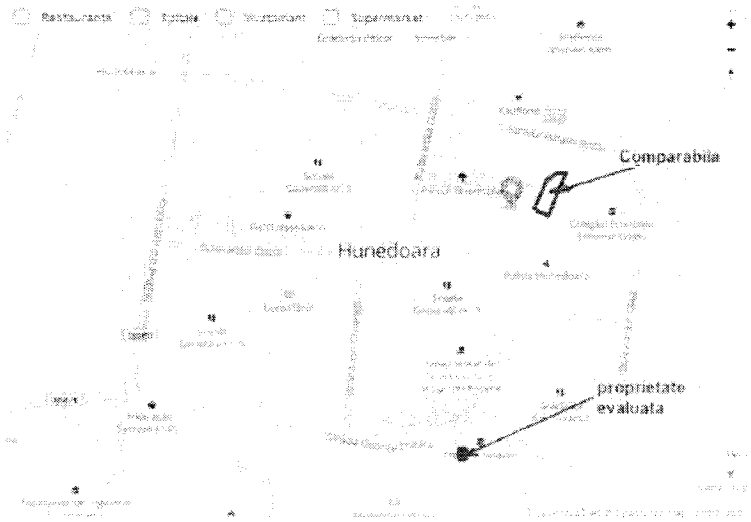
DESCRIERE

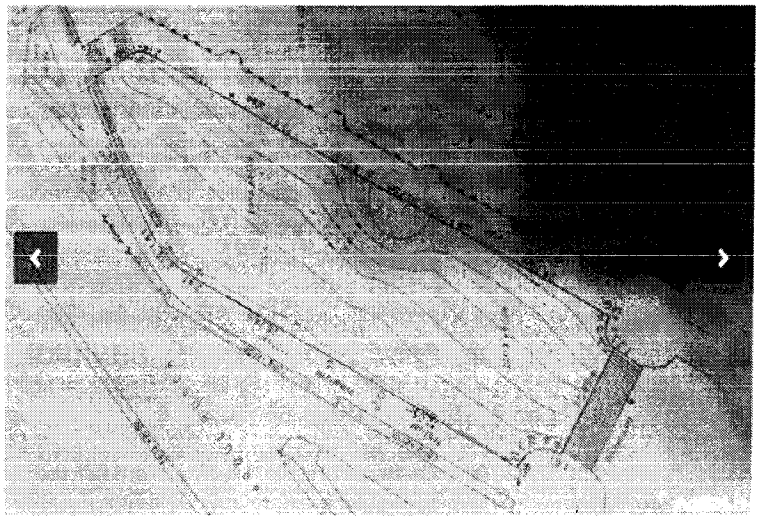
Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 ,liber de constructii ,certificat urbanism ,terenul este situat pe bd.rusca ,are toate utilitatile. Fs 86m. Accept si variante .

Comparabila:

- amplasament superior ultracen
- Teren in panta
- FS mare

ID: 199071701 Vizualizari: 4067





OFERTE DE VANZARE TERENURI

5. Comparabila 5

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727f616652.html

publi24.ro

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand teren intravilan central hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

0737507300

34 EUR negociabil

Specificatii

Suprafata terenului 1819,0 m^2

0737507300

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m2 (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str.Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent,canalizare).
Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal,gaz si electrice).
Pret : 34 eur /m2 - negociabil, suprafata totala: 1819 mp

OFERTE DE VANZARE TERENURI

6. Comparabila 6

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-hunedoara/46f78915e1687g5g172ded9h0628963f.html

publi24.ro
o marca russmedia

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

Intravilan hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

40 EUR negociabil

Specificatii

Suprafata terenului	2907,0 m^2	**Front stradal**	40
Numar fronturi	2	**Destinatie**	Comercial,Rezidential
Amenajare strazi	Betonate,Iluminat stradal	**Utilitati generale**	Apa,Canalizare,Curent
Alte caracteristici	Acces auto,Oportunitati ...		

+

Descriere

Inchiriere/ Vanzare
Teren intravilan rezidential 2907 mp, curent, apa pe teren,
canalizare in fata gardului, gaz aproape.
Se poate parcela in loturi de 400-600 mp.
Zona cu case noi (3-5 ani) finalizate in apropiere si altele in constructie
Terenul e in spate la Tiffany, acces de pe 3 strazi