



23-28456-PMH Pr-imaria Hunedoara 24.03.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

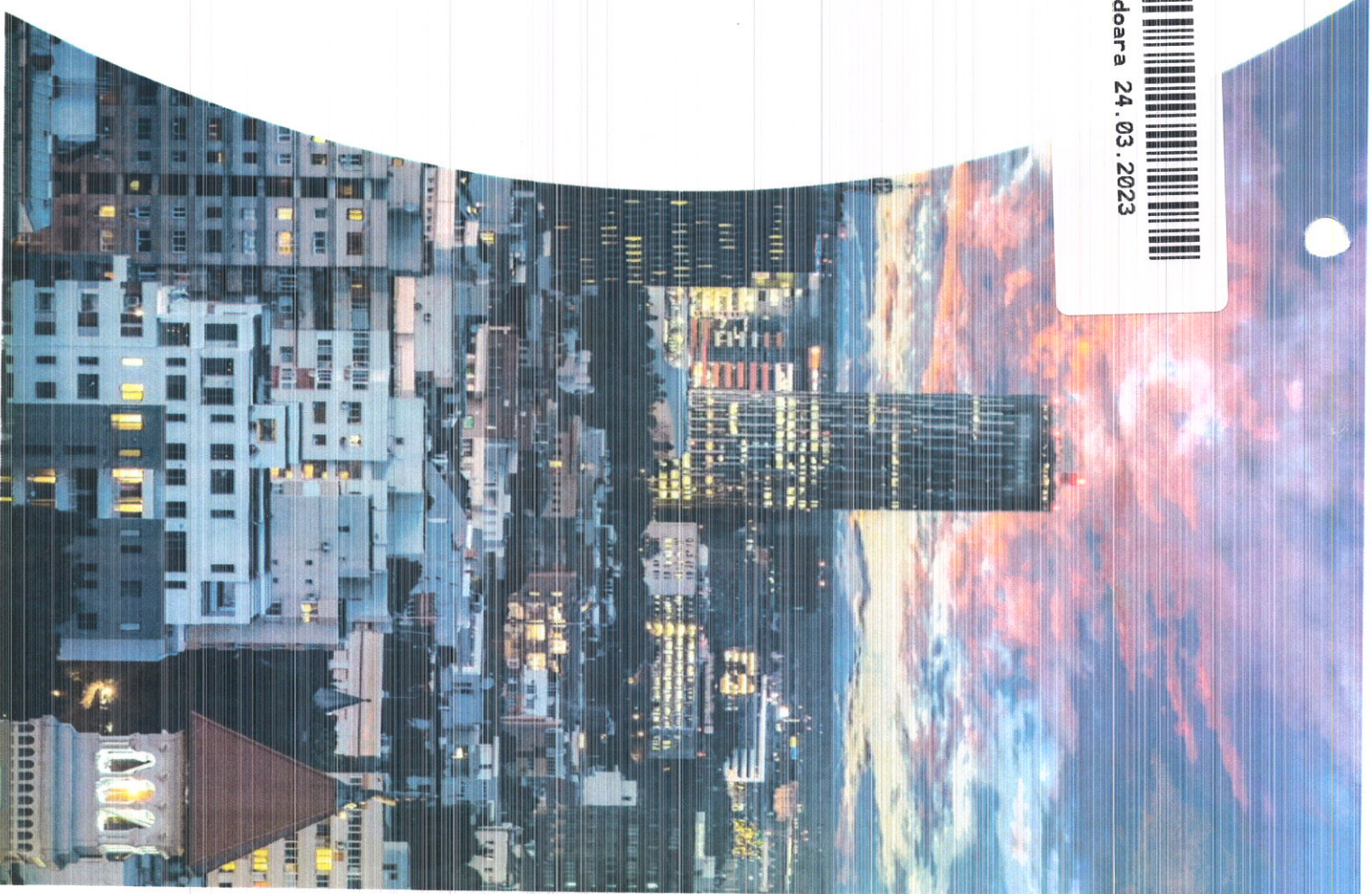
NR. 671 / 22.03.2023

Țeren intravilan în suprafață de 20.972 mp

situat în loc. Peștișu Mare f.n., jud. Hunedoara
identificat cu CF nr. 70120, nr. cad. 70120, LOT 1.

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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



FairValue

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

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 20.972 mp

Adresa: Hunedoara, loc. Peștișu Mare f.n., înscris în CF nr. 70120, nr. cad. 70120, LOT 1, jud. Hunedoara

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, EI Oprîta Vasile - Matei, membru titular ANEVAR –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, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 22.03.2023, este:

224.400 EUR

echivalent

1.104.200 LEI

(10.70 euro/mp)

(52.65 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 terenului 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 speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Evaluator Autorizat

EPI, EBM, EI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



[Signature]



[Signature]



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	16
6. EVALUARE	19
7. ANEXE	22



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	22.03.2023				
Data inspecției	22.03.2023				
Data evaluării	22.03.2023				
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, loc. Peștișu Mare f.n., înscris în CF nr. 70120, nr. cad. 70120, LOT 1, jud. Hunedoara				
Suprafețe	20.972 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF : 2127028 - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9209 LEI/EUR				
VALOAREA DE PLATĂ	224.400	EUR	1.104.200	LEI	
	10,70	EUR/mp	52,65	LEI/mp	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: DJ687 Hunedoara – Santuhalm - Deva Drum asfaltat Public				
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. • Teren intravilan neîmprejmuit • Categoria de folosință teren : actual : curți - construcții. • Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială / agricolă și funcțiuni complementare • Terenul subiect este drept, fara construcții pe el, delimitat lateral de proprietăți private sau domeniu privat al municipiului Hunedoara, iar pe latura sud – estica este adiacent la DJ 687. • Terenul nu este sistematizat și amenajat, utilitățile sunt în zonă				

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



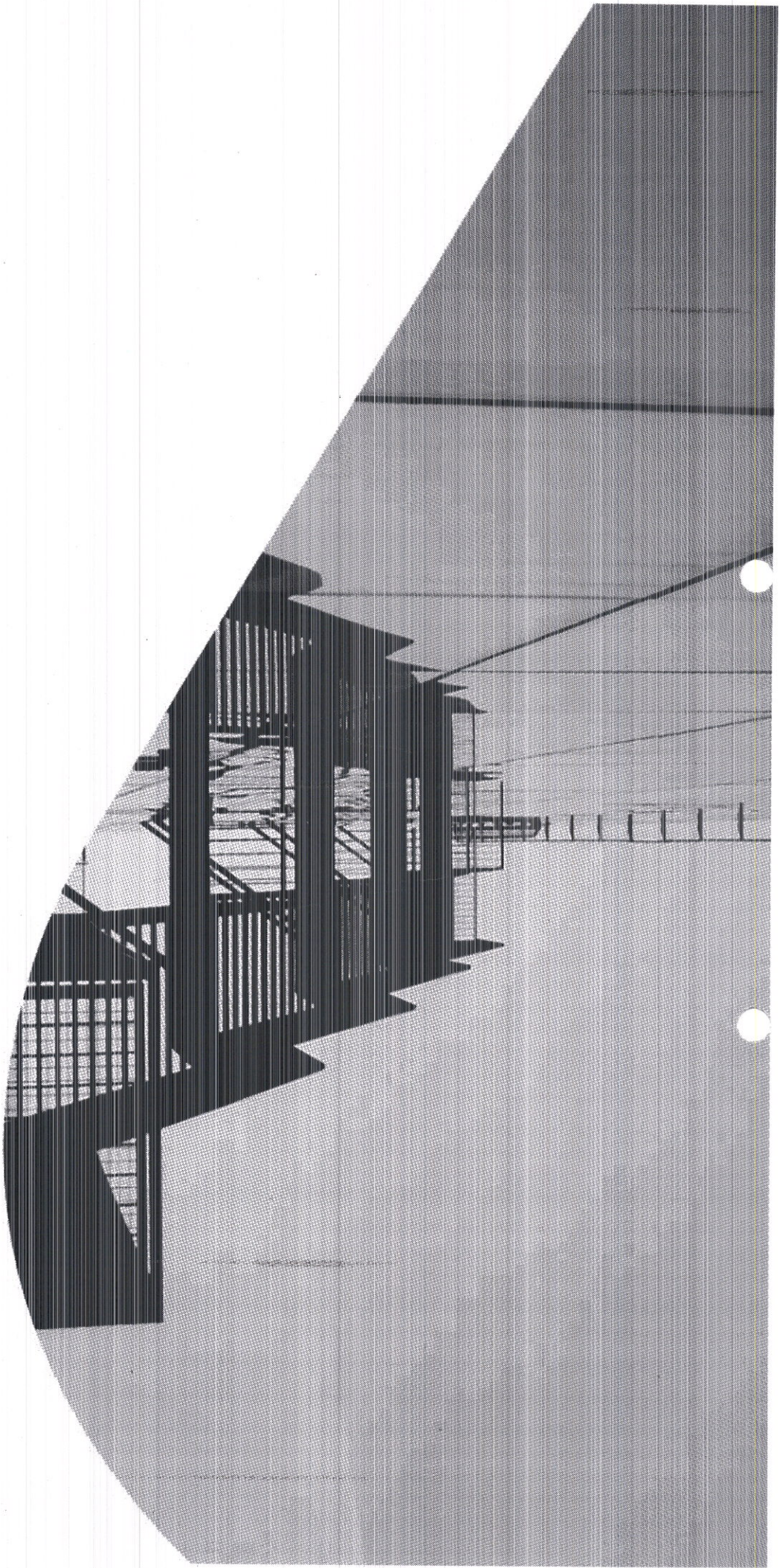
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- * Afirmățiile 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	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîța 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 desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în 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, loc. Peștișu Mare f.n., înscris în CF nr. 70120, nr. cad. 70120, LOT 1, jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF : 2127028 - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 - Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr.70120, a localitatii Hunedoara, jud.Hunedoara, nr.cadastral 70120, LOT 1. 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 terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.

Monedă evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (22.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9209 Lei/Euro .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 22.03.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2023. Data evaluării este 22.03.2023 .
Data raportului	22.03.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 22.03.2023, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza reperele furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate documentele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe parcelele învecinate, la activitățile desfășurate în acestea cu potențial impact asupra imobilului evaluat; singurele informații disponibile au fost cele din extrasul CF 70120 Hunedoara, cele puse la dispoziție de reprezentanții clientului – Birou concesiuni, închirieri, vanzări, privatizare. Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 70120, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism nr. 49 / 08.03.2023 ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970; - Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; v Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă v Site-ul www.pihd.ro 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.
Conformitatea evaluării cu SEV	
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
 - ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
 - ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
 - ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale 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 cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
 - ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative



Ipozeze speciale semnificative

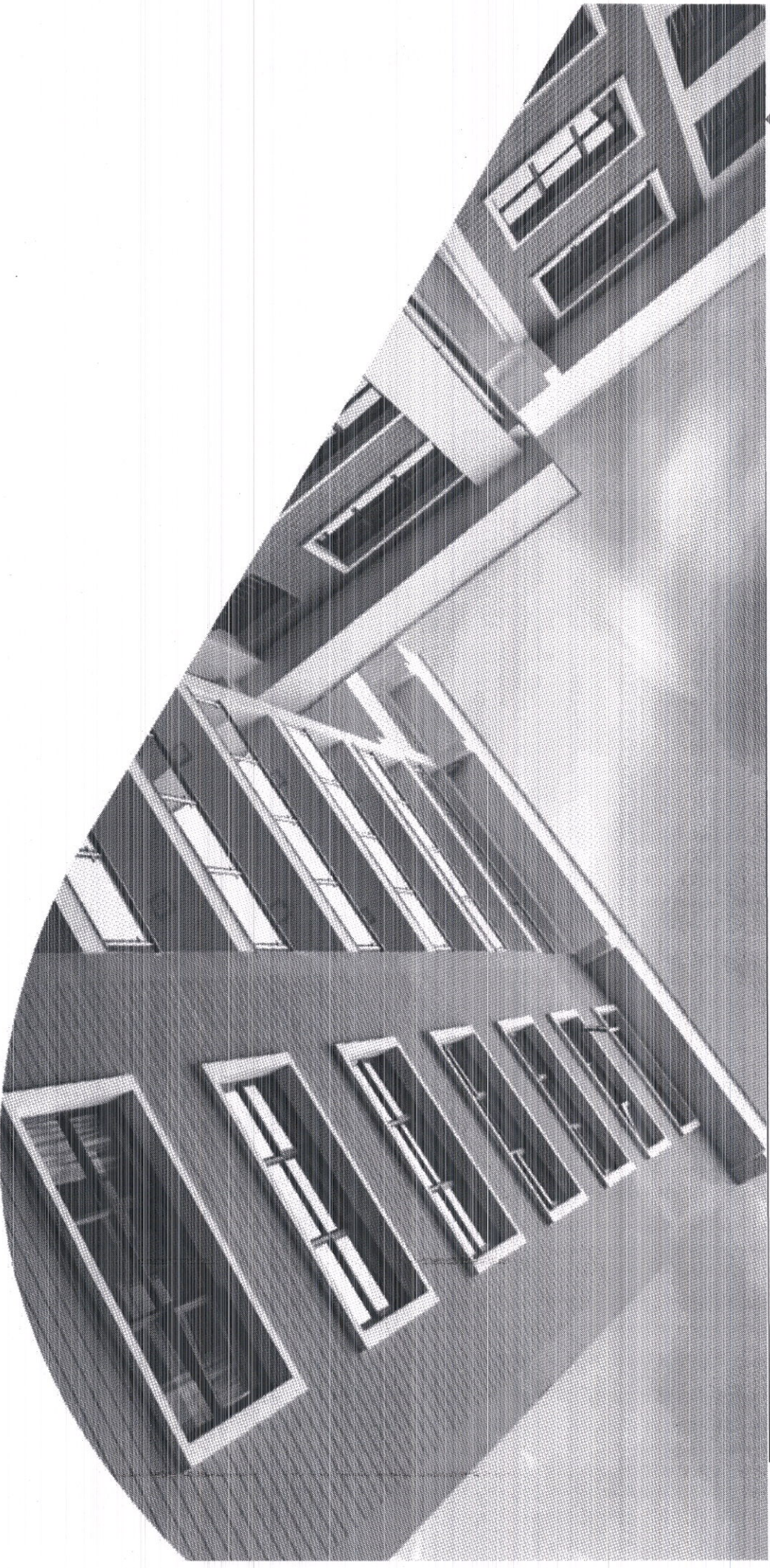
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în portalului E-Terra și extrasul de Plan cadastral.
- ✓ Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate

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 după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de folosință curți - construcții , în suprafață de 20.972 mp, situat în Hunedoara, loc. Peștișu Mare f.n., înscris în CF nr. 70120, nr. cad. 70120, LOT 1, jud. Hunedoara.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 65229 înscris în Cartea Funciară nr. 65229.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30577 / 01/11/2017	
Act Notarial nr. 2036- Act de dezlipire, din 30/10/2017 emis de RUSU Constantin;	
Se înființează cartea funciară 70120 a imobilului cu numărul cadastral 70120/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65229 înscris în cartea funciară 65229;	A1
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr. 279, din 07/11/2012 emis de BNP FARCAS LADISLAU;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept dezlipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F.:2127028, Domeniul Privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 65229/Hunedoara, înscrisă prin încheierea nr. 21819 din 07/11/2012; schimbat documentat cu închei. nr.5737/2022	
C. Partea III. SARCINI	
Înscrisuri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Terenul CF 65909 este identificat la poz. 36 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara.

Județul Hunedoara
Municipiul Hunedoara
Consiliul Local

Anexă la Hotărârea nr. 339 / 12.11.2019

INVENTARIUL
Bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Hunedoara

Bunuri imobile					
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de înregistrare în lei
36	8.1.	TEREN CF 70120	Teren intravilan în suprafață de 20.972mp, categoria de folosință curți construcții, nr. Cadastral 70120 municipiul Hunedoara, Peștișu Mare	2004	301.443,14

Destinația terenului – curți, construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială / agricolă și funcțiuni complementare.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul subiect 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 și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 20.972 mp, este situat în loc. Peștișu Mare f.n., UAT componentă a municipiului Hunedoara, înscris în CF 70120 Hunedoara, nr. CAD 70120, LOT 1.
- Tipul zonei: zona periferică industrială, parte din fosta platforma a ARCELOR MITTAL S.A. și cu acces direct din DJ 687.
- Proprietatea evaluată se află pe partea dreaptă a DJ 687, pe sensul de deplasare către Hunedoara, la limita dintre Cristur și Peștișu Mare, la jumătatea distanței dintre municipiul Deva – reședința de județ și municipiul Hunedoara, respectiv la cca. 7 – 8 km de cele 2 localități.
- Comunități aflate în apropiere : Cristur, Peștișu Mare.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Descrierea zonei în care se afla terenul

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 20.972 mp, este situat în localitatea Peștișu Mare, UAT componentă a municipiului Hunedoara. Amplasamentul este situat pe partea dreaptă a DJ 687, pe sensul de deplasare către Hunedoara, la limita dintre Cristur și Peștișu Mare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 49 / 08.03.2023, imobilul este situat în UTR10 – zonă unități producție industriale și funcțiuni complementare, având ca utilizări permise unități productive industriale și agro-zootehnice, cu respectarea cerințelor precizate la regimul tehnic.

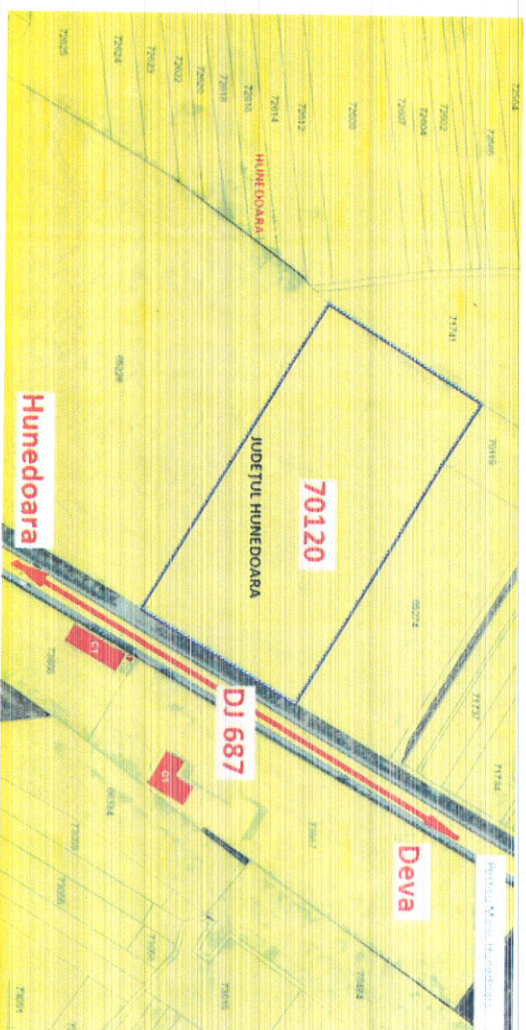
Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Ponderea principală în acest perimetru industrial o ocupă ARCELOR MITTAL S.A. (Oțelăria Electrică, Lăinorul de Profile, Uzina Mecanică), dar și alte societăți cu istoric sau dezvoltate pe platforma fostului combinat siderurgic : Parcul Industrial Hunedoara, ICSH, REMAT Invest SRL, etc.

În zonă se află linia electrică aeriană Transelectrica S.A., conducta de gaz Societatea Națională de Transport gaze naturale Transgaz SA Medias.

Imobilul este situat în zona III de servitute aeronautică a aerodromului Saulești Deva.

Indici maxim admisibili : POT – 50% și CUT – 1,5.

Informații despre amplasament.



Descrierea imobilului

Terenul intravilan evaluat, în suprafață de 20.972 mp, este delimitat lateral de proprietăți private sau domeniul privat al municipiului Hunedoara, iar pe latura sud – estica este adiacent la DJ 687.

Terenul este drept, plan, neîmprejmuit, fara construcții pe el, are o forma regulata dreptunghiulara, avand un front stradal la DJ 687 de cca. 103 ml, iar în adâncime o lungime de cca. 204 ml.

Terenul nu este sistematizat si nu este amenajat, utilitățile sunt în zonă.

Accesul la proprietate, cu mijloace auto sau pietonal, se poate face direct din DJ 687, nefiind amenajată o cale de acces la data evaluării.

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului o documentatie cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970.

Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

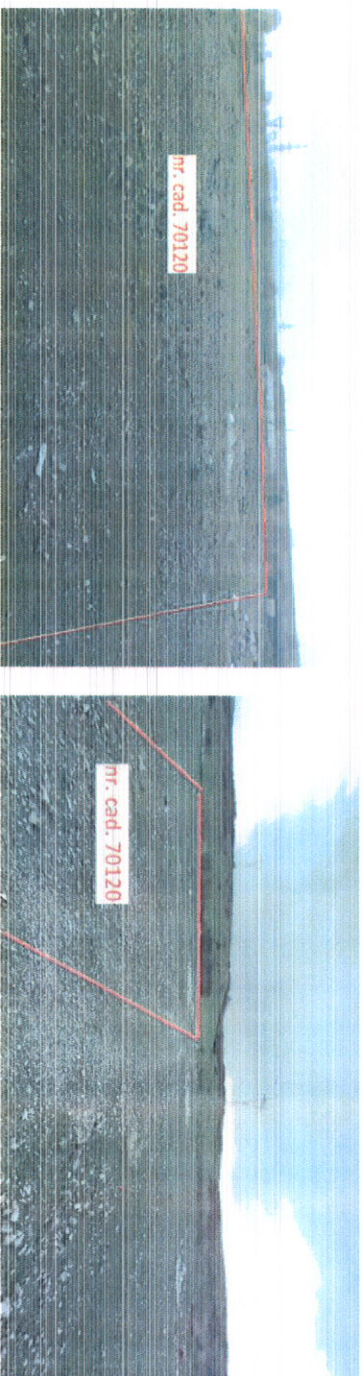
DJ687 Hunedoara – Santuhaim - Deva	Drum asfaltat	Public
------------------------------------	---------------	--------

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



Realizarea evaluării se face ținând seama de următoarele ipoteze semnificative :

- ✓ 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;
 - ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții proprietarului / clientului, 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;



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 în 6 pași:

PASUL 1 Definierea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile (proprietăți) subiect care determină capacitățile sa productive și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltări industriale, în zona periferică a mun. Hunedoara
- Teren plan, drept, fara amenajari, fara infrastructura, nu dispune de utilitati pe proprietate sau la furia acestuia, doar in zona de calitate specifica, specifica utilizarii industriale

PASUL 2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substituit disponibile insuficiente
- Proprietăți complementare: stăți auto, show-room-uri, servicii, etc.

PASUL 3 Analiza cererii

- Cererea rețecă necesară,
- domeniile, 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 piața Terenuri potrivite pentru dezvoltări imobiliare imediate cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limita

PASUL 4 Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – redusă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – redus
- marja de negociere la vânzare: între 10 și 30%
- Oferte vânzare: 8 - 25 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

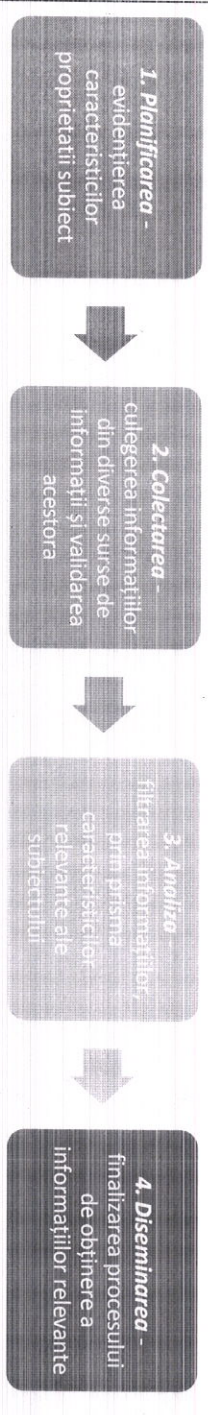
- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferți) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietățile subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cereri).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o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

PASUL 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptul de penetrare de piață)

- Într-un anumit moment existent pe piață la momentul actual putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fi foarte mare, teren sunt și mediu. Pe termen lung se poate anticipa o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ
- Suprapuse aceste condiții peste creșterea economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

● 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).



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

- ☒ Fizic posibilă
- ☒ Permisă legal
- ☒ Fezabilă financiar
- ☒ Maxim productivă (se conduce la cea mai mare valoare a terenului (construcții) 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 implicite				Maxim productivă
	Fizic posibil	Permisă legal	Fezabilă financiar			
Industrial	da	da	da			da
Unitate agro-zootehnică	da	da	da			nu
Comercial	da	da	da			nu

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

6. EVALUARE



Metode de evaluare	Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile , respectiv metoda comparatiei.								
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, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În anexa nr. 2 este prezentată Grila comparațiilor de piață. <table><tr><td>V teren = 224.400 EURO</td><td>echivalent</td><td>V teren = 1.104.200 LEI</td></tr><tr><td>(10,70 EUR / mp)</td><td></td><td>(52,65 LEI / mp)</td></tr></table> Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.			V teren = 224.400 EURO	echivalent	V teren = 1.104.200 LEI	(10,70 EUR / mp)		(52,65 LEI / mp)
V teren = 224.400 EURO	echivalent	V teren = 1.104.200 LEI							
(10,70 EUR / mp)		(52,65 LEI / mp)							
Analiza rezultatelor									



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

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. 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.

Concluzia asupra valorii

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:

224.400 EUR

echivalent

1.104.200 LEI

(10.70 EUR / mp)

(52,65 LEI / mp)

Conversa s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 22.03.2023 : 4,9209 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

	Evaluare:	În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garanțării împrumuturilor □ raportării financiare
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	Promptitudine și operativitate:	
Experiență	✓ Sistem privat de comunicații securizat	Risc management:
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	
	✓ Peste 15 ani de activitate	
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare	
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	

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 următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.
 3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupunse finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.
 - Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	12 €	17 €	20 €	23 €
SUPRATA (mp)	20972 mp	7606 mp	13396 mp	10889 mp	7012 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. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687	Santuhalm - vis-a-vis de reprezentanta Opel - DJ 687	Crstur - vis-a-vis de Macon - Opel - DJ 687	Simeria - Bacia-DN 66 Simeria - Petrosani	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - zona PETROM - DJ 687
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, accesul din DJ 687 partial asfaltat	Asfaltat, din DN 66	Asfaltat, indirect din DJ 687
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Teren in panta usoara	Teren drept	Teren drept	Teren drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/fosa - in zona	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - in zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 103 x 204 m (rap 1:2) FS = 103 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de x cca. 272 ml (raport 1:10) FS = 28.00 ml	Neegulata, poligonal deschidere pe lungime la o strada adiacenta FS = 15 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 90,73 m (rap 1:1) FS = 90,73 ml	Regulata, Poligonal, front la 2 strazi FS = 50 / 60 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	Vizibilitate mare, posibilitate amenajare parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare	Vizibilitate mare, posibilitate amenajare parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / rezidentiala/functiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)	Subiect	20972 mp	7606 mp	13396 mp	10889 mp	7012 mp			
PRET COMPARABILA (€/mp)		-	12.00 €/mp	17.00 €/mp	20.00 €/mp	23.00 €/mp			
TIPIUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta			
Marja de negociere (%)		-15%	-25%	-30%	-30%	-30%			
CONSTRUCTII DE AMPLASAMENT		nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul			
Pret eliberare amplasament		-	0 €	0 €	0 €	0 €			
Pret unitar (€/mp)		10.2 €/mp	12.8 €/mp	14.0 €/mp	14.0 €/mp	16.1 €/mp			
Elemente specifice tranzactiei									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut			
RESTRICII LEGALE (reglem. urbanistic)	nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ			
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ			
Elemente specifice proprietatii									
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687	Santuhalm - vis-a-vis de reprezentanta Opel - DJ 687	Cristur - vis-a-vis de Macon - DJ 687	Simeria - Bacia-DN 66 Simeria - Petrosani	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - zona PETROM - DJ 687				
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
SUPRAFATA	20972 mp	7606 mp	13396 mp	10889 mp	7012 mp				
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, accesul Din DJ 687 partial asfaltat	Asfaltat, din DN 66	Asfaltat, indirect din DJ 687				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ				
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept	Teren in panta usoara	Teren drept	Teren drept	Teren drept				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
UTILITATI DISPONIBILE	en/apo/gaz/canal - in zona	en/apo/gaz/fosa - in zona	en/apo/gaz/canal - in zona	en/apo/gaz/canal - in zona	en/apo/gaz/canal - la limita proprietatii				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
IMPREMIURI	neimpregniut	neimpregniut	Neimpregniut	neimpregniut	Partial impregniut				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
FORMA IN PLAN & DESCHEIERE	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 103 x 204 m (rap 1:2) FS = 103 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de 28 x cca. 272 ml (raport 1:10) FS = 28.00 ml	Neregulată, poligonală deschidere pe lungime la o strada adiacenta FS = 15 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 120 x 90/73 m (rap 1:1) FS = 90/73 ml	Regulată, Poligonală, front la 2 strazi FS = 50 / 60 ml				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
ALTE ELEMENTE (vnd comercial, disponibilitate locuri de parcare)	Vizibilitate mare, posibilitate amenajare parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare	Vizibilitate mare, posibilitate amenajare parcare	Vizibilitate mai redusa, spatiu redus pentru parcare				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ				
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare	Industrială / functiuni complementare				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
SUPERIOARĂ	2	2	2	2	5				
SIMILARĂ	6	8	9	9	4				
INFERIOARĂ	3	1	0	0	2				
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Comparabila D	16.1 €/mp		SUPERIOARĂ						
Comparabila C	14.0 €/mp		SUPERIOARĂ						
Comparabila B	12.8 €/mp		SUPERIOARĂ						
Comparabila A	10.2 €/mp		SUPERIOARĂ						
VALOARE DE PIATA									
Comparabila A	Proportietate subiect	10.2 €/mp	10.70 €/mp	224,400 €	echivalent a	1,104,200 lei			
4.9207 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 botez 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 plată), 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 rezultatul faptului 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 10,2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1505 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este inferioară dpt al reliefului/topografie), este la fel de bine echipată dpt utilitat (ev/apd/gaz/canal - în zonă), este similară dpt al împrejurimii, iar forma și frontul strădă sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCENDER, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 10,2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 12,8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 13396 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpt al reliefului/topografie), este la fel de bine echipată dpt utilitat (ev/apd/gaz/canal - în zonă), este similară dpt al împrejurimii, iar forma și frontul strădă sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCENDER,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 12,8 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 14 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 10889 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpt al reliefului/topografie), este la fel de bine echipată dpt utilitat (ev/apd/gaz/canal - în zonă), este similară dpt al împrejurimii, iar forma și frontul strădă sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCENDER, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 14 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 15 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1012 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este similară dpt al reliefului/topografie), este mai bine echipată dpt utilitat (ev/apd/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară dpt al împrejurimii, iar forma și frontul strădă sunt mai neadevurate prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / rezidențială/funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCENDER,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).

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 15,1 €/mp.

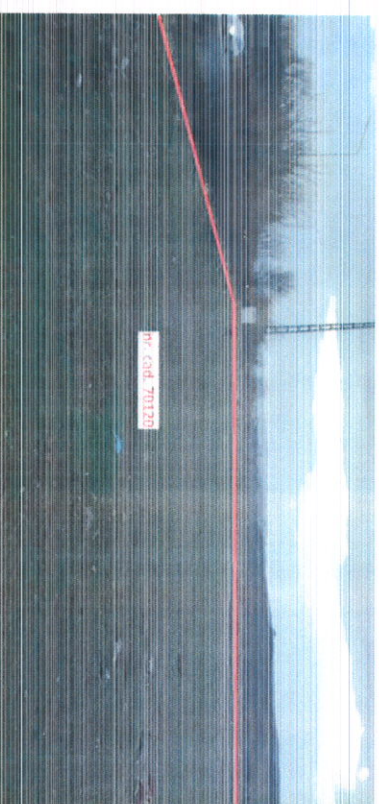


Anexa nr. 3 Perspectiva – acces din DJ 687 Fotografii



Vecinatate : REMAT - repere ptr delimitare proprietate





Vedere proprietate spre DJ 687





Vecinatati – terenuri libere



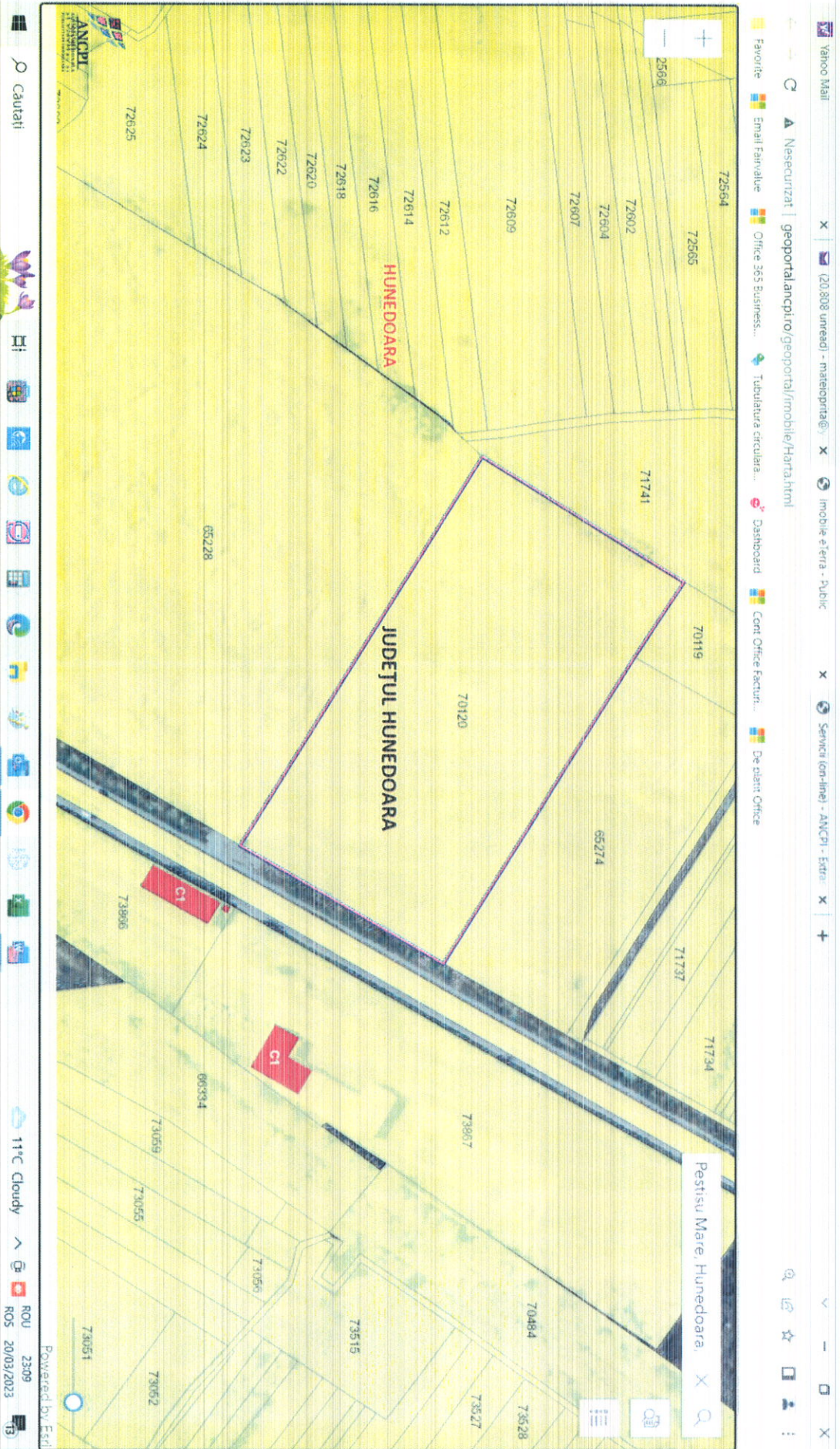


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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





Anexa 5 – Informatii de piata:

Comparabila 1

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/hunedoara/santuhalm/teren-constructii-de-vanzare-X5BO0300E?lista=306326541&listing=1&pagina=lista&imovidvz=3961477655>

imobiliare.ro

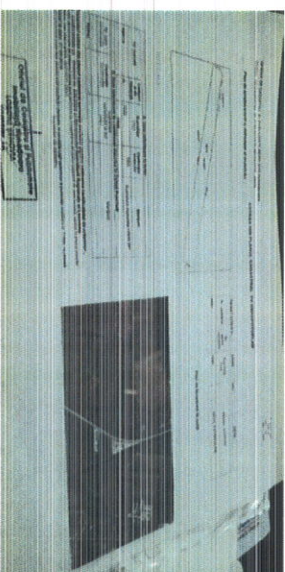
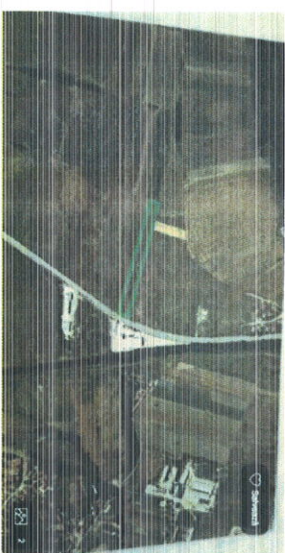
Anunturi imobiliare » Terenuri constructii de vanzare » Terenuri constructii de vanzare in Santuhalm

Vand teren Santuhalm

Santuhalm - Vezi harta

12 EUR/mp

91.272 :



Contact Agentie

Telefon

0722785725

Descriere

Actualizat in 10.03.2020

Vand teren in Santuhalm vis-a-vis de Opel ,suprafata 7606 mp ,fs=28 m,ideal constructii hale

Specificatii

ID Anunt: X5BO0300E

Suprafata teren:

7606 mp

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

28 m

UTILITATI

ALTE DETALII ZONA

Utilitati in zona

Amplasare strazi asfaltate
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
La socrsa
Acces auto

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-3-parcele-teren-intravilan-deva-cristur-zona-macon/0i81248088dh7e37e7gf2e663620i446.html>

publi24.ro

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

0721650783

Vand 3 parcele teren intravilan Deva-Cristur-zona Macon !

19 EUR

📍 Hunedoara, Cristur Macon 📍 Vezi pe harta

Descriere

De vanzare 5 parcele teren intravilan Deva-Cristur vis-a-vis de Macon
- posibilitate dezvoltare cartier de locuinte.

Parcela 1 : 2500 mp (aprox. 50.76 x 49.31). Pret : 19 euro/mp

Parcela 4 : 4145 mp (aprox. 55 x 65, 22/19). Pret : 17 euro/mp

Parcela 5 : 9251 mp (aprox. 142 x 65). Pret : 17 euro/mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

S = 13.396 mp



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-doua-parcele-cu-suprafata-totala-de-10889-mp-in-bacia-IDUSDe.html>

storia

CORAL Coral Imobiliare

8

Coral Imobiliare
Agentie 0723 69

Teren de Vanzare > Hunedoara > Bacia (comuna) > Bacia > Teren intravilan doua parcele cu suprafata totala de 10889 mp in

Teren intravilan doua parcele cu suprafata totala de 10889 mp in

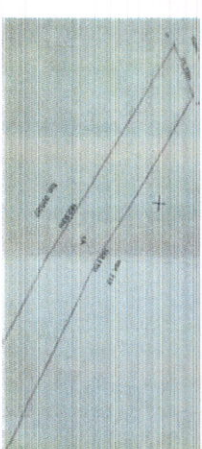
Bacia
Hunedoara (judet), Bacia, Hunedoara (judet), Bacia, Hunedoara (judet)

20 €/mp

217 780 €

Prezentare generala

Suprafata	10.889 m²	Tip teren	Intravilan
Imprejurimi	urban	Dimensiuni	120 x 90,73 mp
Front stradal	90,73 m	Tip vânzător	agentie



Particularitati

Gard nu

Tip acces asfaltat

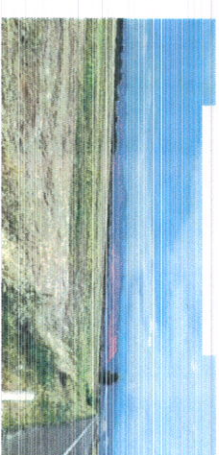
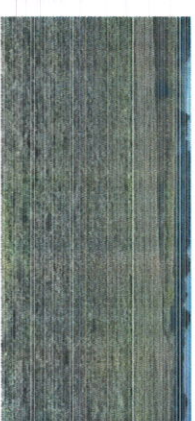
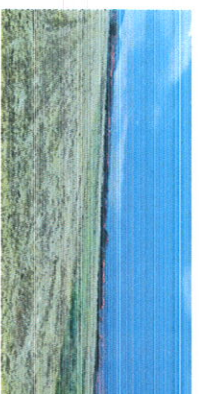
Descriere

Vind teren intravilan doua parcele cu suprafata totala de 10889 metri pătrați ambele parcele, la intrarea în comuna Băcia lângă Simeria, jud. Hunedoara.

Terenul are PUZ aprobat, avand acces la drumul national DN66 Simeria - Petrosani, cu front stradal de 90,73 metri. Terenul este liber de sarcini și este înscris în cartea funcionară.

Terenul este amplasat la doar 2km de descărcare Simeria din autostrada A1 Arad -Sibiu. Terenul se pretează pentru investiti de tip industrial sau logistic.

Pret: 20 euro/mp negociabil



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-hunedoara-pestisu-mare-zona-petrom/586f5i88006473961d0dg59g2eh4849e.html>

publi24.ro

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

23 EUR

Hunedoara, Pestisu Mare [Vezi pe harta](#)

0735337195

Vanzare teren 13.032 2023 10-01-2023

Specificatii

Suprafata terenului 7012,0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret Negociabil; posibilitate ...

+

Destinatie Comercial, Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Alte caracteristici Acces auto, La sosea, O...

Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare, la ieșirea spre Hunedoara, zona Petrom. Localizarea exactă este marcată pe hartă, precum și în imagine. Liber de sarcini. Posibilitate parcelare. Toate utilitățile.

Suprafață totală 7.012mp (152m / 60m / 132m / 50m). Front stradal la două străzi (50,07m și 60,61m).

Pret: 23€/mp., negociabil.

Pentru mai multe detalii rog să fiu contactat telefonic sau prin mesaj [Vezi detalii pe www.romimo.ro](#)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/deva/22-decembrie/teren-construcții-de-vanzare-xv0403t15?lista=12233809&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3961477655>

imobiliare.ro

S Stefan
Proprietar

0742 099 157
Apelază acum

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Deva > Zona 22 Decembrie > Vând teren în spate la DHS

Vând teren în spate la DHS

9,93 EUR/mp

149.000 €

Deva, Zona 22 Decembrie - Vezi harta

Descriere

Actualizat în 20.03.2023

Vând 1.5ha teren în spate la DHS cu toate utilitățile (apa, gaz, canalizare) și deschidere 25 la drumul ce duce la aere

Specificații

ID Anunț: XV0403T15

Suprafață teren:

15000 mp

Clasificare teren:

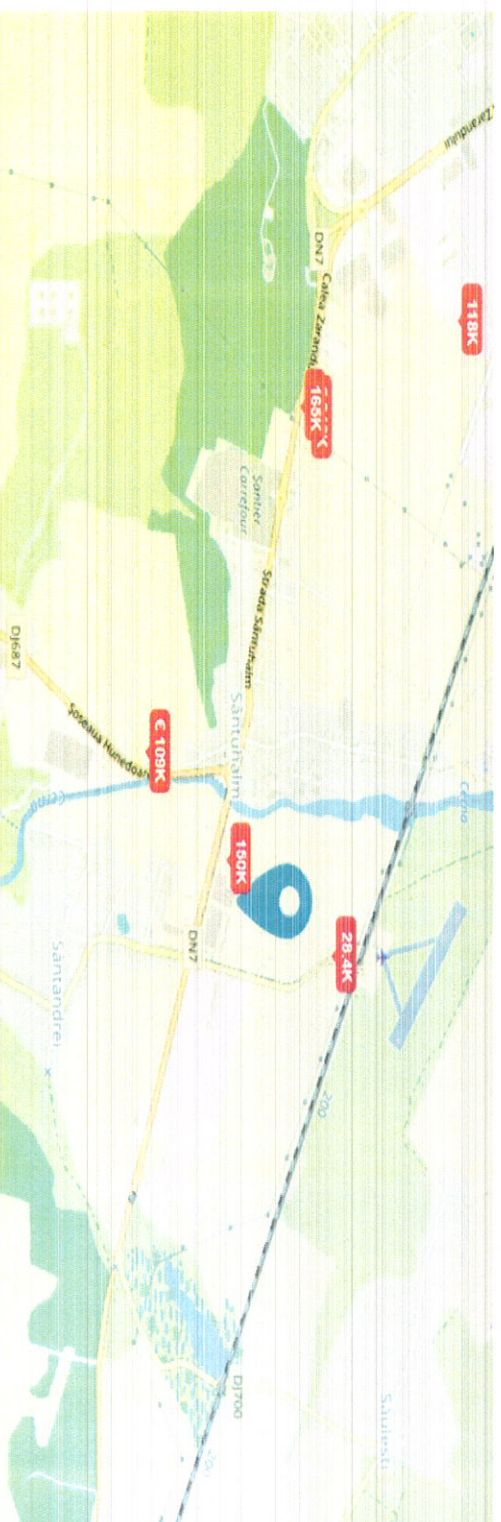
Intravilan

Tip teren:

construcții

Front stradal:

25 m



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/oferta/investitie-immobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDPx2k.html>

storia



REMAX Property Center



Linda Miha
Agentie 0727 143 813

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetului) > Hunedoara > Micro 5 > Strada Eroilor > Investitie imobiliara - Teren intravilan

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara **425 000 €**

Hunedoara (judet), Strada Eroilor nui, Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet), Hunedoara

Prezentare generală

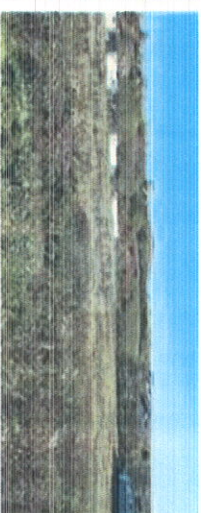
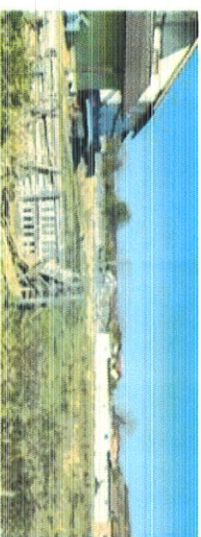
Suprafata	17.000 m²	Tip teren	Intravilan
Imprejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
Vizionare la distanta	Video	Tip vânzator	agentie

Descriere

Vand teren intravilan , 17.000 mp pentru investitie imobiliara : constructie case , blocuri sau hale industriale. Accesul este foarte usor cu orice tip de masina sau utilaj. Terenul are 2 fronturi stradale. I lucru benefic in cazul in care se doreste parcelare sau creare de alei si drumuri de acces. Utilitate la limita de proprietate.

Particularitati

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Intrebuinari	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-drum-judetean-9-000-m-IDguzlv.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Claudia

074 564 6069

Postat 01 decembrie 2022

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m² | 10 €/m²
Terenul se poate parcela si vinde in rate.
Pentru mai multe detalii sunati la 07*****69

Oferta validata telefonic . Alte informatii obtinute : teren in panta, dispune de toate utilitatile (curent, gaz , apa, canalizare)

Poate fi parcelat. FS asigurat /parcela : cca. 15 ml.



Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE TERENURI

publi24.ro

0724226912

10 EUR/mp

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

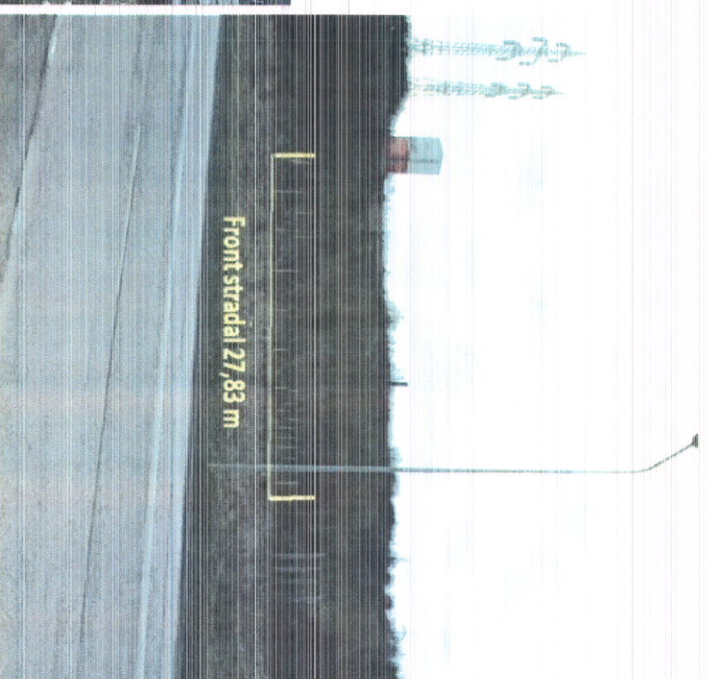
Valai

Vand sau schimb teren intravilan in hunedoara

 Hunedoara, Hunedoara  Vezi pe harta

Descriere

vand / schimb teren intravilan la intrare in oras peste drum de targ
in suprafata de 4630 m2 cu frontul stradal de 27.7 m
utilitatile sunt in vecinatate.





Raport de evaluare
671 / 22.03.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgr7sn.html?reason=extended_search_extended_distance



Cosmin Florin

073 099 9336

Postat 02 martie 2023

Vând teren intravilan

18 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan intravilan

Suprafata utila: 27 600 mp

DESCRIERE

Vând teren intravilan în orașul Călan, str. Lucian Blaga. Suprafața totală 2,7 ha, are front stradal pe toată lungimea și utilitățile la marginea terenului. Prețul este de 18 euro/mp. Se poate parcela iar prețul este negociabil în funcție de suprafața cumpărată.

ANEXA 6

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

COMANDA

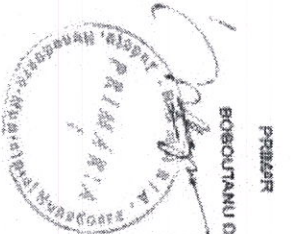
Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Ștefaniei Spiridon, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 38632746

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		126	8	3	2023

Conform referat nr. 19388/01.03.2023
DA32727945

37 serv.									
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare
									Zi
									Lună
									An
7132400-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vanzării unui teren în suprafața de 20.972 mp, situat în localitatea Pestișu-Mare, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 70120, nr. cadastral 70120, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport de evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00	
Total						800,00	152,00	952,00	

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



PRIMĂR
BOBOUTANU DAN
FERENT ELENA

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERY ADINA

ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE
PUSORU MIHAILA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI PRIVATIZARE
ROSU SANTI IONELA

Intocmit 3 ex.
Iovă Iacob Damian

AL 73278/08032023
AAAAU47THE25

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

ANCP
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funcară Nr. 70120 Hunedoara

Nr. ordine 7959
Zona 03
Lot 1
Suprafata 20,372
Nr. Cart. Imobiliar 70120/03/01

Carte Funcară Nr. 70120 Comuna Hunedoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Pestu Mare, Jud. Hunedoara	
Nr. Nr. cadastral Nr. Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
CT topografic	
A1 70120 20,372	LOT 1

A. Partea I. Descrierea imobilului.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
30577 / 01/11/2017	
Act Notarial nr. 2036- Act de deslipire, din 30/10/2017 emis de RUSU Constantin	
Se infirmaza cartea funcara 70120 a imobilului cu numarul cadastral	A1
61 70120/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul	
Cadastral 65229, inscrist in cartea funcara 65229.	
Act Notarial nr. Decret de parcare aut. nr. 279, din 07/11/2012 emis de BNP PARCAS LADISLAU	
93 Intrabulare, drept de PROPRIETATE TITLU de drept de deslipire, debardat	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F. 712028, Domeniul privat	
Observatii: pozitie de teren	
Schema de delimitare, cu data: 07.12.2002	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale	Referinte
NU SUNT	

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	LOT	Observatii / Referinte
70120	20,372	LOT 1	

Suprafata este determinata in planul de proiectare situat la

DETALIULARE IMOBIL



Date referitoare la teren				
Nr. Carte	Suprafata	Tara	Parcels	Nr. teren
70120	20,372			

Lungime Segmente		
Punct	Punct	Lungime segment
1	2	104,386
2	3	204,287
3	4	14,284
4	5	89,052
5	1	101,40
6	1	40,43

Carte Funciară Nr. 70120 Comuna/Casa/Municipiu: Hunedoara

*** Lungimea segmentelor sunt determinată în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distinșia dintre puncte este formată din segmente curbatate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesolucționate:

Nr. Cer	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	7936	03-03-2023	03-03-2023	Consultare/informare

Extrased de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCR care conține informațiile din cartea funciară eliberată de către ANCR. Aceasta este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, modificată și completată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extrasă și în formă fizică și documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancr.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
03/03/2023, 12:33



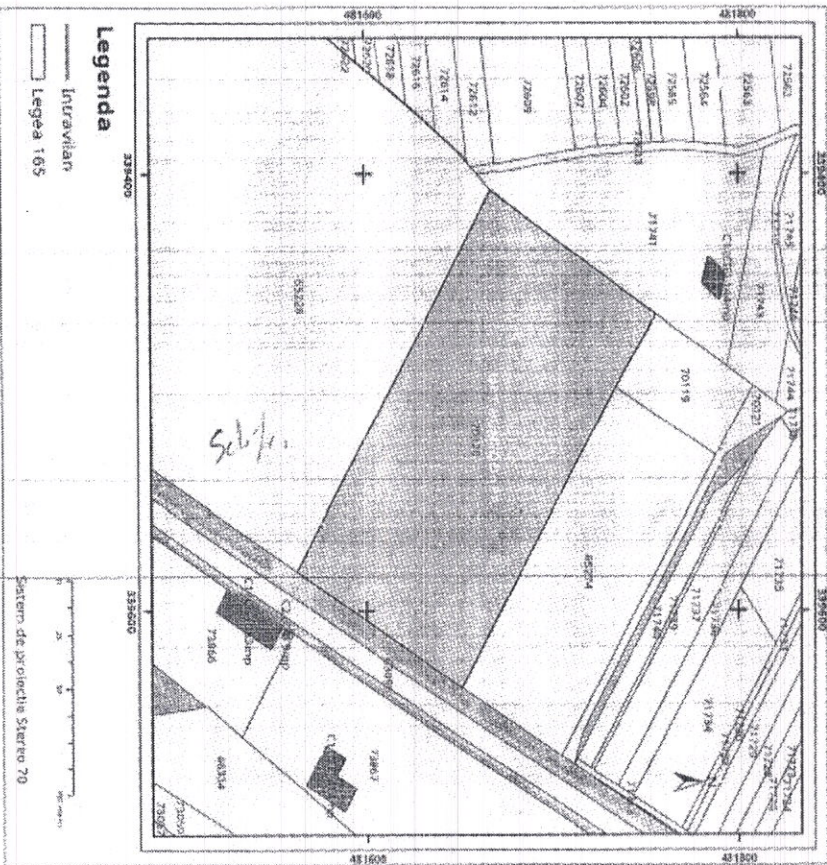
ANCPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara



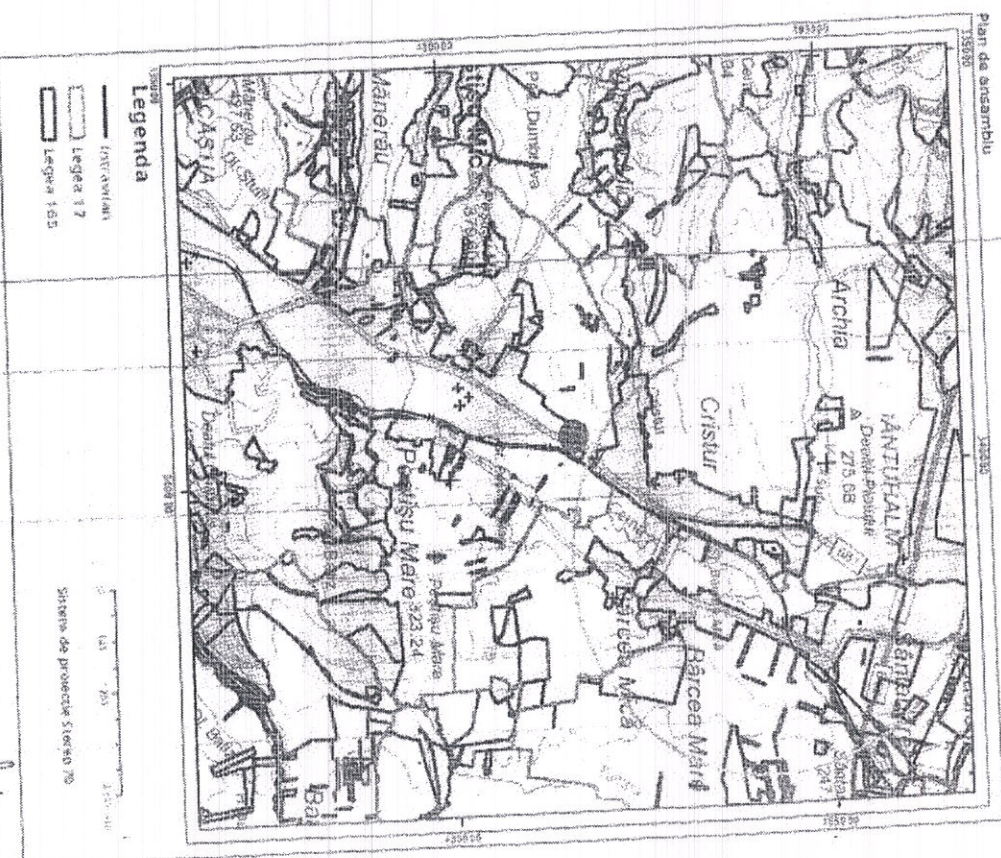
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
Pentru imobilul cu I.E. 70120, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Peștișu Mare.

Nr. cartea	7054
Fol. 1	13
Luna	03
Anul	2023

Teren: 20.972 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință(imp): Cărti Construcții 20972mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu rețelele teritoriale spațiale)
Legea 17, Art. 3

Ultimă actualizare la geometrie: 20-10-2017
Data și ora generării: 03-03-2023 12:35

Semnat electronic
București, 03.03.2023
[Signature]










Nr. 69 din 08.03. 2022

Ca urmare a creșterii adresate de Municipiul Hâncești cu domiciliul în județul Hîncești, localitatea Hîncești, județul Hîncești, nr. 17, telefonul nr. 0231 40 0231 și e-mail: inregistrati@hancesti.ro din 02.03.2023.

Pentru imobilul --- teren grădină curtea nr. ---, situat în județul Harghita, localitatea Păstila Mare, L.N. sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 70120 Harghita, nr. cadastral 70120, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul 70120, UAT Harghita/Harghita.

În temeiul Legii nr. 141 din 1998, Între P.U.G. și Municipiul Hîrtoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hîrtoara nr. 91 din 1999, pe carei valabilitate a fost prelungită la faza pregătirii de către Consiliul Local al municipiului Hîrtoara nr. 485/2018 până la data aprobării în condițiile legii a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC

* Imobil situat în intravilanul localității domeniului privat al Municipiului Huedoara, conform Extraselei de Carte Funciară pentru Informare CF nr.70/29 Huedoara, nr. cadastrei 70/29.

• Incluziunea imobiliară în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este necesară

- * Fotocopia actului a imobilizării: cureți construcții
- * Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat: zona unități
- produsele industriale/agricole și funcții complementare.

A, rangul V, pentru teren impozitibil fiind de 844,15 hectare, iar pentru clădire conform reglementărilor fiscale în vigoare.

2. Conferența Plănuirii Urbanistice Generale și Regională a Republicii România, în vederea producerii industriale și construcției complementare

[illegible][illegible]

Construcția obiectivelor de interes public se poate face prin inițiativa particulară, încheierea unor contracte de concesiune sau prin intermediul unor societăți de investiții. De regulă, de funcționare propriu documentarilor și obiectivelor se asigură conform legislației în vigoare, de utilizare interzice variată care prezintă pericole pentru populația particulară, încheierea unor contracte de concesiune sau prin intermediul unor societăți de investiții.

[illegible]

centrum destinatului echipamentelor și cu personalul acestor instituții de învățământ și al altor instituții de învățământ, care să poată fi utilizate în scopul instruirii și perfecționării personalului de învățământ și al altor instituții de învățământ.

Autoritatea emisivă este permisă numai dacă există politica de acordări de noi consumatori în vigoare la data emiterii documentului în conformitate cu art. 27 din Regulamentul Comitetului de Urmărire aprobat prin B.N.R. nr. 524/1996.

[illegible]

- Se pot autoriza lucrări de completare, modernizare și îmbunătățire la nivelul echipelor tehnice existente cu condiția respectării normelor și a standardelor propuse prin proiecte de specialitate.

documentațiilor cu caracter secret, în vederea înțelegerii acestora.

- Se pot autoriza lucrări de cercetare științifică și redactarea articolelor de specialitate.

- Se pot elibera și cărți după înscuțirea profesorilor școlilor și obținerea acestor de specialitate.

- Se pot elibera și cărți după înscuțirea profesorilor școlilor și obținerea acestor de specialitate.

- Se pot elibera și cărți după înscuțirea profesorilor școlilor și obținerea acestor de specialitate.

Se recomandă dezvoltarea activelor existente producătoare de energie electrică în vederea reducerii nivelului de poluare în mediul înconjurător și creșterea potențialului competitivității locale.

[illegible]

- Se interzice autorizarea constructiilor pentru unitati productive si uzine care emit gaze, fumuri, aer condiționat sau alte emisii nocive în mediul ambiant.

- Se interzice modificarea în vederea protejării, reabilitării și conservării mediului natural construit al terenurilor agricole din zona de studiu.

[illegible][illegible]

- Incheiata este situatia in zona III de protectie a rezervatiei.
- Construcțiile în zona de protecție a câmpului se vor realiza cu avizul CPR.

"Indice malum proprium PPA dei CC e SS"

4. **REZULTATUL** este un **PROSTETIC** care este utilizat în scopul de a înlocui unul sau mai multe din dinții lipsiți sau răniți. Este un dispozitiv care este utilizat în scopul de a înlocui unul sau mai multe din dinții lipsiți sau răniți. Este un dispozitiv care este utilizat în scopul de a înlocui unul sau mai multe din dinții lipsiți sau răniți.

[illegible][illegible][illegible]

16. DEVA

[illegible][illegible]

procedura de control a securității de medii se desfășoară după schema următoare:

[illegible][illegible]

STUDYING THE VIOLENCE OF A TERRORIST
 PROFILE IS REVEALING TO VA CONIC FROM
 RESEARCHER'S RESEARCH AT THE CONIC

224

$\frac{1}{2} \log \frac{1}{2}$

FairValue Complete Valuation Services | Page 47 of 48

See page 100 for more information

phần 1a của

should have confirmed the phone electronic surveillance in its investigation of the

SECRET//NOFORN

Donat Milutin Lazina

Дар Мажоран

[illegible]

(continued)

© 2000 Blackwell Science Ltd

Information provided by:

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

2. *Problems of the 19th century*

陈子昂

10

1000

Journal of Management Education 34(1)

Journal of Management Education

...

in the effect the

Figure 2. A: A schematic diagram of the experimental setup. B: A photograph of the experimental setup.

33

FairValue Complete Valuation Services | Page 48 of 48