



26-40281-PMH Primaria Hunedoara 14.05.2026

Nr. raport 521, data 13.05.2026

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN - CF 77705 HUNEDOARA

*Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A,
Jud. Hunedoara*

**Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**Utilizator desemnat:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**Proprietar:** MUNICIPIUL HUNEDOARA**Membru corporativ:** GAMA EVAL INVEST S.R.L.**Evaluator:** Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE.....	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII	5
3.2. CLIENTUL (CLIENTII)	5
3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ	5
3.5. EVALUATORUL	6
3.6. MONEDA EVALUĂRII	6
3.7. DATA EVALUĂRII	6
3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	7
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	8
3.11. IPOTEZE SPECIALE	8
3.12. SPECIALIST	9
3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ	9
3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBAJORATE	11
3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	11
3.16. CONFORMITATEA CU SEV	11
4. PREZENTAREA DATELOR	13
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	13
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	15
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	17
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	17
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	18
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	18
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII	18
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	18
5.3 ANALIZA CERERII	20
5.4 ANALIZA OFERTEI	20
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	21
5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ.....	21
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	22
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	24
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	24
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	29
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	29
9. ANEXE	30

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan în suprafață de 452 mp.

Client: Primăria Municipiului Hunedoara

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Hunedoara

Localizare proprietate: Municipiului Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A, Județul Hunedoara

Data inspecției: 06.05.2026

Data evaluării: 06.05.2026

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL HUNEDOARA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 77705 Hunedoara, nr. cadastral 77705.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (06.05.2026) este cel afișat de BNR, anume 5,2688 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2026.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2026.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
124.180 lei (274,73 lei/mp) respectiv
23.569 euro (52,14 euro/mp)



Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
06.05.2026

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 452 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 77705 Hunedoara certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale 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 în raportul de evaluare 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, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

06.05.2026



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip teren intravilan cu o suprafață de 452 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în localitatea Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A, Jud. Hunedoara. A fost evaluat dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI HUNEDOARA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul imobilului este MUNICIPIUL HUNEDOARA în cotă actuală 1/1 dobândit prin constituire.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de carte funciară nr. 77705 Hunedoara.
- Certificat de urbanism nr. 71 din 27.04.2026.

3.2. CLIENTUL (CLIENTII)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA prin reprezentantul legal a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de către MUNICIPIUL HUNEDOARA, respectiv TEREN INTRAVILAN în suprafață de 452 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în localitatea Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A, Jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 77705 Hunedoara, nr. CAD 77705.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este pentru informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea valorificării.

3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

3.5. EVALUATORUL

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Șendroni Mihai, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<https://www.anevar.ro>). În cadrul misiunii de evaluare, evaluator s-a conformat principiilor evaluatorului, acționând cu un nivel adecvat de scepticism profesional.

3.6. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro și în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=5,2688 lei, valabil pentru data de 06.05.2026. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

3.7. DATA EVALUĂRII

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 06.05.2026.

Inspekția a fost efectuată în data de 06.05.2026 de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii, para.

A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este 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*”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro.

Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 06.05.2026 și a fost efectuată de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extrasului de carte funciară și planului extras din geoportalul ANCP, evaluatorul a identificat proprietatea. Locația indicată și limitele proprietății precizate în documente sunt considerate a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrasul de carte funciară nr. 77705 Hunedoara.
- Certificat de urbanism nr. 71 din 27.04.2026.

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzatori ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției proprietatea nu era folosită.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din extrasul de carte funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SPECIALE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;

- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

- Nu sunt.

3.12. SPECIALIST

În elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competențele necesare realizării misiunii de evaluare.

3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ

Conform SEV 104, Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) poluarea aerului și a apei;

- (b) biodiversitatea;
- (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- (d) apa curată și salubritatea;
- (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
- (f) despăduririle;
- (g) dezastrele naturale;
- (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- (i) gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) relațiile cu comunitatea;
- (b) conflictul;
- (c) gradul de satisfacție a clienților;
- (d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- (e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- (f) implicarea angajaților;
- (g) egalitatea de gen și de rasă;
- (h) starea de sănătate și bunăstarea;
- (i) drepturile omului;
- (j) condițiile de muncă;
- (k) mediul de muncă.

Exemple de factori de guvernare pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernarea corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;
- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;
- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

În analiza efectuată și urmare documentației primite de la client, evaluatorul nu a identificat

elemente măsurabile care să influențeze estimarea valorii activului evaluat.

3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBALORATE

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

3.16. CONFORMITATEA CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general al evaluării”
- SEV 102 – „Tipuri ale valorii”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării”
- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Abordările în evaluare au fost realizate cu respectarea indicațiilor

- SEV 105 – „Modele de evaluare”

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile

- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 103 – „Abordări în evaluare”
- SEV 104 – „Informații și date de intrare”
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul *wikipedia* și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

HUNEDOARA este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare.

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori.[4] Majoritatea locuitorilor sunt români (79,88%), cu minorități de maghiari (3,52%) și romi (1,12%), iar pentru 15,13% nu se cunoaște apartenența etnică.[8] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,65%), cu minorități de penticostali (3,69%), romano-catolici (2,95%), reformați (2,42%) și baptiști (1,12%), iar pentru 16,18% nu se cunoaște apartenența confesională. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii. Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale.

Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform actelor juridice prezentate.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL HUNEDOARA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A, Jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 452 mp, înscris în CF nr. 77705 Hunedoara, nr. cadastral 77705 . Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 29.04.2026, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



Certificatul de urbanism

În cadrul Certificatului de urbanism nr. 71 din 27.04.2026 este prezentat regimul juridic al proprietății evaluate.

Regimul juridic:

- Imobilul situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform extrasului de carte funciară pentru informare CF nr. 77705 Hunedoara nr. cadastral 77705.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.

Regimul economic:

- Folosința actuală a imobilului (teren) – curți construcții.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Reglementări fiscale conform HCL nr. 405/2025, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2026.

Regimul tehnic

- Conform Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 imobilul este situat în UTR 3 funcțiune predominantă instituții și servicii de interes general și funcțiuni complementare.
- Utilizări permise: unități de interes public din categoriile învățământ, sănătate, administrație, cultură.
- Utilizări permise cu condiții: întocmirea PUZ sau PUD, după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire, elaborarea PUD pentru obiectivele de utilitate publică, rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
- Utilizări interzise: unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice, amplasări de construcții cu caracter permanent fără elaborarea unor PUD-uri.
- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații PUD, după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă distonantă cu restul zonei.
- Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații PUZ în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, față de carosabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili: POT, CUT, trasee stradale, intersecții, trasee tehnico edilitare, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Conform art. 32 alin. (1) din Legea 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să respingă în mod justificat cererea.
- Indici maximi admisibili POT 40%, CUT 1,2.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, situată în Municipiul Hunedoara, Strada Cloșca, nr. 12A, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 452 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona mediană a Municipiului Hunedoara. Terenul are ieșire la un drum asfaltat Strada Cloșca, fiind poziționat lângă alte imobile de tip terenuri intravilane, clădiri industriale și comerciale. Accesul la teren se efectuează dintr-un drum asfaltat Strada Cloșca, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona mediană;

Suprafață: 452 mp teren;

Destinație: teren-curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum asfaltat Strada Cloșca.

Situația actuală a terenului: teren intravilan având destinația curți construcții situat în Municipiul Hunedoara.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona mediană a Municipiului Hunedoara, având în imediata apropiere terenuri intravilane, clădiri industriale și comerciale.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, dobândit prin Constiuire, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Hunedoara.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, fiind situat în zona mediană a Municipiului Hunedoara. În zonă, se află preponderent terenuri intravilane, construcții industriale și comerciale. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 77705 a localității Hunedoara.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 452 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o dezvoltare specifică zonei și conform certificatului de urbanism.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Hunedoara. Piața specifică a acestei

proprietăți este cea a terenurilor intravilane libere. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona mediană, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferta de astfel de proprietăți este mică, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă foarte mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supuse analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere, situate în Municipiului Hunedoara, zona mediană, dar și alte zone din oraș.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 452 mp, situat în Municipiul Hunedoara, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din Strada Cloșca, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, iar utilitățile disponibile în apropiere sunt energie electrică, gaz, apă-canal. Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice care vor să dețină o astfel de proprietate pentru o dezvoltare specifică a zonei de amplasare și conform certificatului de urbanism.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Cloșca, nr. 12A, a Municipiului Hunedoara și este amplasată în zona mediană a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mare, în zona de interes a proprietății se regăsesc puține terenuri intravilane libere.

În zona de interes a evaluării și anume zona mediană, în piață nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren intravilan curți construcții. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din Municipiul Hunedoara și au fost alese doar informațiile de piață adecvate scopului și tipului evaluării.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere similare cu proprietatea subiect este limitată. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea, în special conceptul de **cea mai bună utilizare** și apoi localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din zona analizată, care au suprafețe a terenurilor asemănătoare cu proprietatea subiect.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Disponibilitatea facilităților din această zonă și accesul facil reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere, care pot aduce un plus valoare terenurilor intravilane libere. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente la limita amplasamentului sunt cele uzuale: canal-apă, energie electrică, gaze.

Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau juridice care doresc să amenajeze spații industriale sau comerciale, specific zonei de interes sau o zonă de agrement cu spații verzi.

Cererea este în stagnare datorită înăsprii împrumuturilor bancare, care au crescut dobânzile.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere. În ultimii ani și în special datorită anului 2021, cererea de terenuri libere este în creștere datorită COVID-19.

Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceeași alegere a celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia de COVID-19, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață, iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul Municipiului Hunedoara. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară

subiect, aceasta este în stagnare. Pentru acest tip de proprietate cu suprafețe mari se cunosc 5 oferte, iar prețurile pornesc de la circa 55 euro/mp până la 104 de euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren constructibil la nivelul Municipiului Hunedoara este cuprinsă între 5-20% din prețul de ofertă al proprietății.

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț de ofertă (€/mp)		55	104	62	90	75
Localizare	Hunedoara str. Closca nr.12A	Hunedoara str. Muresului	Hunedoara str. B. St. Delavrancea	Hunedoara Ciuperca	Hunedoara str. Gradinilor	Hunedoara str. Cerbului
Suprafata (mp)	452	360	500	495	1132	1290
Utilități	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Intravilan	da	da	da	da	da	da
Acces drum	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
CMBU	mixt	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii. Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în stagnare, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte. Proprietatea imobiliară subiect – teren intravilan face parte din proprietățile ce

prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă mediană – accesibil, proprietatea subiect este atractivă doar cu prevederile permise ale zonei.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „**cea mai bună utilizare**” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, para. A90.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din Municipiul Hunedoara.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 452 mp, având formă regulată, situat în zonă mediană din Municipiul Hunedoara, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere de pe Strada

Cloșca și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip clădiri comerciale în clădiri independente la mică distanță, dar și construcții rezidențiale;
- în imediata vecinătate există terenuri libere construibile, iar construcțiile predominante sunt cele de tip comercial și rezidențiale, dar se mai regăsesc și clădiri industriale la mică distanță;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate comercială, dar și clădiri rezidențiale. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți de tip birouri într-o astfel de zonă.

Amplasamentele de lângă proprietate subiect sugerează că terenul este atractiv pentru construcții de tip comercial, dar și rezidențial. Din punct de vedere al altor tipuri de construcții putem menționa că cererea de clădiri administrative (birouri) are un nivel scăzut în Municipiul Hunedoara, astfel că la nivel de oraș se găsesc multe clădiri cu destinație administrativă-birouri care sunt libere.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea terenului poate fi comercial sau rezidențial datorită construcțiilor de același tip din zona analizată.

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat Certificatul de urbanism nr. 71 din 27.04.2026, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este intravilan poate fi construit cu utilizările permise zonei.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială sau rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție comercială este permisă legal, dar și o construcție rezidențială poate fi amenajată. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții comerciale sau rezidențiale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții cu standardul zonei.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip comercial sau rezidențial. Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă ușor activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții comerciale sau rezidențial și cele permise conform certificatului de urbanism. Amenajările terenului pot fi minime, având toate utilitățile necesare reprezintă un factor

important în dezvoltarea unei construcții noi. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan comercial sau rezidențial**.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate de tip comercial sau rezidențial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proporția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 45) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare

care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 44) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: elemente specifice tranzacționării (drepturile de proprietate transmise; restricțiile legale; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață); elemente specifice proprietății (localizarea); caracteristici fizice (suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, utilități disponibile, CMBU).

Primele sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobiliare, convorbire cu proprietarii, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA						
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Element de comparatie						
Valoare de oferta		55,00 €	104,00 €	62,00 €	90,00 €	75,00 €
Suprafata (mp)	452 mp	360 mp	500 mp	495 mp	1.132 mp	1.290 mp
Pret oferta / vanzare		55,0 €/mp	104,0 €/mp	62,0 €/mp	90,0 €/mp	75,0 €/mp

(€/mp)						
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Explicatie ajustare		În urma discutiilor telefonice cu proprietarii din jud. Hunedoara, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 5-20 %.				
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,75 €/mp	-5,20 €/mp	-3,10 €/mp	-4,50 €/mp	-3,75 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
CHELTUIELI NECESARE DUPA CUMPĂRARE	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
CONDITII DE PIATA	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	99 €/mp	59 €/mp	86 €/mp	71 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE						
Comparativ cu subiectul	Hunedoara str. Closca nr.12A	Hunedoara str. Muresului	Hunedoara str. B. St. Delavrancea	Hunedoara Ciuperca	Hunedoara str. Gradinilor	Hunedoara str. Cerbului

Cuquantum ajustare (%)		0%	-45%	-10%	-40%	-25%
Explicatie ajustare		Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cazul de față toate terenurile sunt amplasate in zona extravilana a localităților din care fac parte, la fel ca proprietatea subiect). În cazul de față s-a aplicat ajustari prin urmatoare perechi: 4-1, 2-1, 5-1 și 3-1				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-44,5 €/mp	-5,9 €/mp	-34,2 €/mp	-17,8 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		52 €/mp	54 €/mp	53 €/mp	51 €/mp	53 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)	452,00 mp	360,00 mp	500,00 mp	495,00 mp	1.132,00 mp	1.290,00 mp
		-92 mp	48 mp	43 mp	680 mp	838 mp
Cuquantum ajustare (%)		-0,2%	0,0%	0,0%	3,5%	4,8%
Explicatie ajustare		Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să crească. În cazul de fata s-a aplicat o ajustare pozitivă/negativă, direct proporțională cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect				
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,11 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	1,90 €/mp	2,63 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	da	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & Raport laturi	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	4%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	2 €/mp	3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		52,14 €/mp	54,34 €/mp	53,01 €/mp	53,20 €/mp	56,07 €/mp

CMBU	mixt	rezidențial/comercia I	rezidențial/comercia I	rezidențial	rezidențial/comercia I	rezidențial/comercia I
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul				
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		52,14 €	54,34 €	53,01 €	53,20 €	56,07 €
Ajustare totala netă absolută (€)		0 €/mp	-44 €/mp	-6 €/mp	-32 €/mp	-15 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		0%	-45%	-10%	-36%	-20%
Ajustare totala brută absolută (€)		0,11 €/mp	44,46 €/mp	5,89 €/mp	36,10 €/mp	20,44 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		0,2%	45,0%	10,0%	42,2%	28,7%
Număr ajustări		1	1	1	2	1
PRET AJUSTAT (€/mp)		52,14 €/mp	54,34 €/mp	53,01 €/mp	53,20 €/mp	56,07 €/mp
Valoarea de piață	Curs euro	5,2688 lei/€	52,14 €/mp			
Valoarea de piață	124.180 lei	echivalent	23.569 €			

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

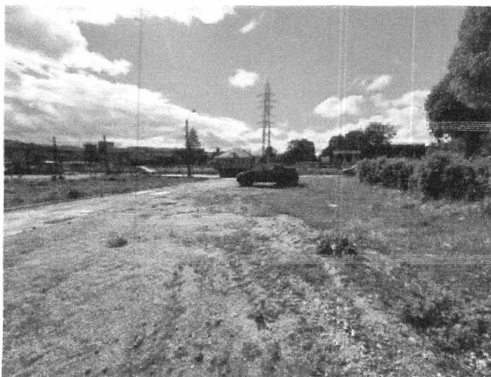
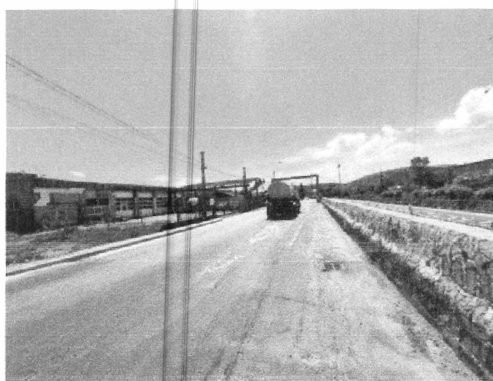
Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
124.180 lei (274,73 lei/mp) respectiv
23.569 euro (52,14 euro/mp)



Evaluator autorizat ANEVAR,
Șendroni Mihai nr. legitimație 18635

TEREN INTRAVILAN – 452 mp
HUNEDOARA, STRADA CLOȘCA, NR. 12A, JUD. HUNEDOARA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU

COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.**

Str. PESTISU MARE, Nr. 203A,

Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

CUI 38750972

J20/107/2018

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		113	20	04	2026

Conform referat nr. 29967 / 06.04.2026

Document de Fundamentare nr. 87591 / 09.04.2026

DA40194917

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare a terenului in suprafata de 452 mp situat in Municipiul Hunedoara ,strada Closca , judetul Hunedoara, in scris in CF nr.77705 UAT Hunedoara ,cu nr.cadastral 77705 , apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara, in vederea valorificarii acestuia prin vanzare	buc		1	800.00	800.00	0.00	800.00			
Total						800.00	0.00	800.00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI,
BOBOUTANU DAN VIZA CFP POPA AURELIA ANISOARA ALINA DEZSI PUISORU CLAUDIA MIOARA DIRECTIA PATRIMONIU VANZARI, PRIVATIZARE
ALBU MARINELA MARGARETA CIOCLEI DORINA CLAUDIA

Întocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA

AL. 88531/23.04.2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77705 Hunedoara

Nr. cerere	16010
Ziua	29
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100207590102



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str Closca, Nr. 12A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77705	452	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40021 / 08/12/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 340/2025, din 27/11/2025 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 122/2024, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HOTARAREA NR 194/2024, din 20/06/2024 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 15, din 08/12/2025 emis de Czegu Cosmin-Ioan;		
B1	Se înființează Cartea Funciară 77705/UAT Hunedoara, în baza prevederilor Legii 7/1996 republicată și a Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de Cadastru și Carte Funciară aprobat prin anexa la O.D.G. al ANCPI nr. 600/2023 care cuprinde imobilul cu nr. cadastral 77705/ UAT Hunedoara descris în Partea I-a adus din CF nr. 76836/UAT Hunedoara	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIULUI HUNEDOARA, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

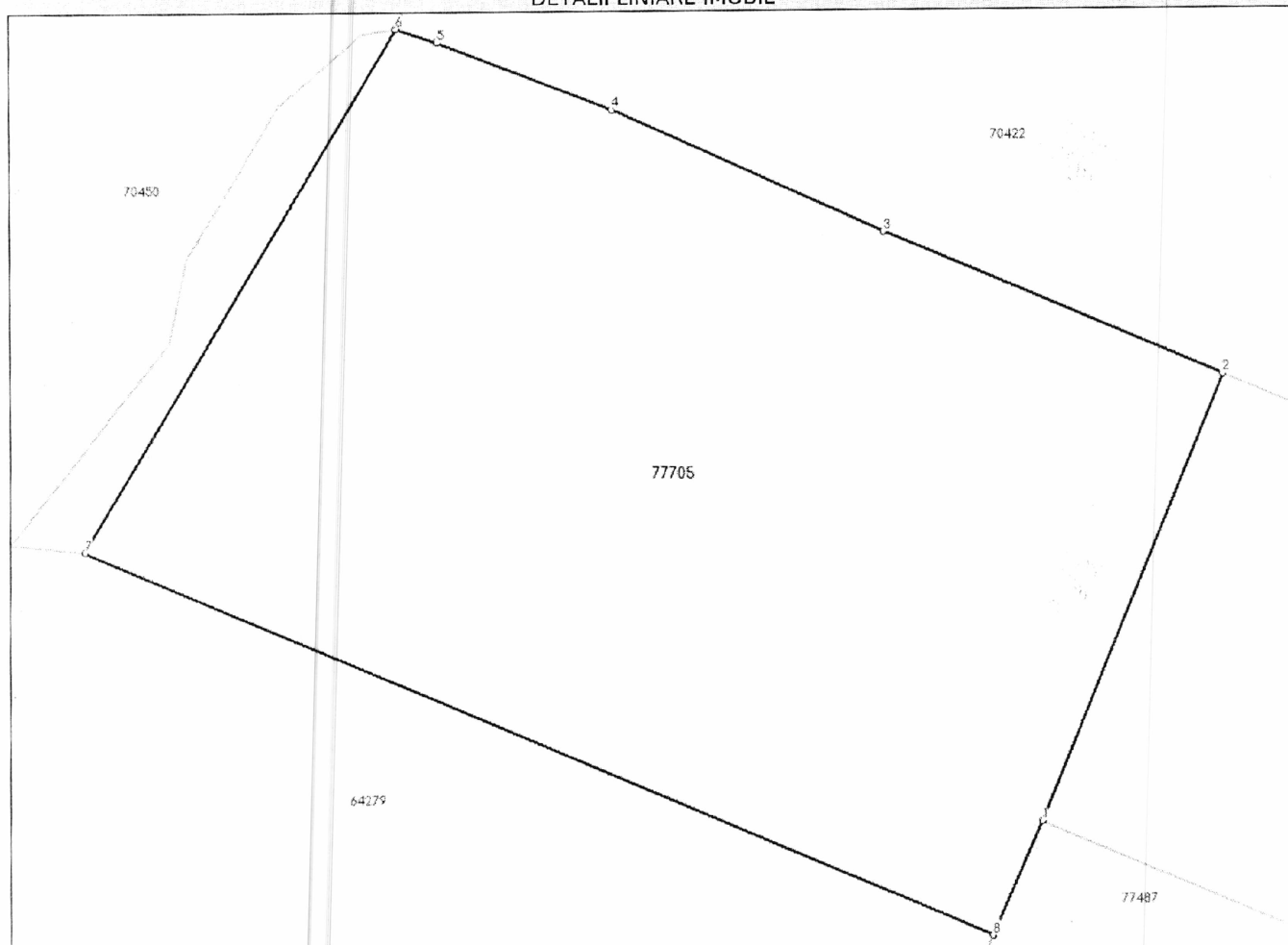
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77705	452	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	452	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.512
2	3	10.375
3	4	8.405
4	5	5.285
5	6	1.218
6	7	17.066

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	27.804
8	1	3.473

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/04/2026, 09:50

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 34496/ 35189 din 27.04. 2026



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 71 din 27.04. 2026

în scopul: Operațiuni notariale - vânzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 34496 din 23.04.2026.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Closca, nr. 12A sau identificat prin **Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 77705 Hunedoara nr. cadastral 77705, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numar cadastral 77705 UAT Hunedoara**

Zonă stradă: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026..

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 77705 Hunedoara nr. cadastral 77705.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a imobilului (teren) - curți construcții, conform Extrasului de Carte Funciară.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat - alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Reglementari fiscale conform H.C.L. nr. 405/2025, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2026.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform Planului Urbanistic General si Regulamentul local de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 imobilul este situat în UTR 3 funcțiune predominanta institutii si servicii de interes general si funcțiuni complementare. .

- utilizari permise: unitati de interes public din categoriile invatamant, sanatate, administratie, cultura;
- utilizari permise cu conditii : intocmirea PUZ sau PUD, dupa caz, in zonele aflate in interdictie temporara de construire, elaborarea PUD pentru obiectivele de utilitate publica, rezolvarea si amenajarea intersectiilor prin studii aprobate;
- utilizari interzise : unitati poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice, amplasari de constructii cu caracter permanent si fara elaborarea unor PUD-uri.
- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției , s-au din considerente arhitectonice sau compozitional urbanistice, justificarea solutiei se va face în documentatii P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă disonantă cu restul zonei.
- Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin initiativa particulara, autorizarea constructiilor fiind precedata de documentatii P.U.Z in care se va preciza destinatia constructiilor, amplasare, retrageri, fata de carosabil si limitele de proprietate, regim de aliniere si inaltime, indici urbanistici maxim admisibili : P.O.T. , C.U.T , trasee stradale, intersectii, trasee tehnico edilitare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat .
- Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art.25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele de apa, la instalatiile de canalizare și de energie electrica confrom art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Conform art. 32 alin. (1) din Legea 350/2001, in cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să respingă în mod justificat cererea.
- Indici maximi admisibili POT 40%, CUT 1,2

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE nu este cazul

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

Notă: .

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (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

salubritate

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 Bobouțanu

L.S.



ÎNTOCMIT,

Simona Elena Dumitrescu

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr. taxa scutita cf. L227/2015 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____ 2026 .

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 Bobouțanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIU

COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.**

Str. PESTISU MARE, Nr. 203A,

Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

CUI 38750972

J20/107/2018

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		113	20	04	2026

Conform referat nr. 29967 / 06.04.2026

Document de Fundamentare nr. 87591 / 09.04.2026

DA40194917

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare a terenului in suprafata de 452 mp situat in Municipiul Hunedoara ,strada Closca , judetul Hunedoara,inscris in CF nr.77705 UAT Hunedoara ,cu nr.cadastral 77705 , apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara, in vederea valorificarii acestuia prin vanzare	buc		1	800.00	800.00	0.00	800.00			
	Total					800.00	0.00	800.00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC / CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN POPA AURELIA ANISOARA ALBU MARINELA MARGARETA CIOCLEI DORINA CLAUDIA
19.04.2026
Intocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA

AL. 88531/23.04.2026



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 77705 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str Closca, Nr. 12A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77705	452	Teren neîmprejmuit; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40021 / 08/12/2025		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 340/2025, din 27/11/2025 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 122/2024, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HOTARAREA NR 194/2024, din 20/06/2024 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 15, din 08/12/2025 emis de Czegu Cosmin-Ioan;		
B1	Se înființează Cartea Funciară 77705/UAT Hunedoara, în baza prevederilor Legii 7/1996 republicată și a Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de Cadastru și Carte Funciară aprobat prin anexa la O.D.G. al ANCPI nr. 600/2023 care cuprinde imobilul cu nr. cadastral 77705/ UAT Hunedoara descris în Partea I-a adus din CF nr. 76836/UAT Hunedoara	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIULUI HUNEDOARA, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

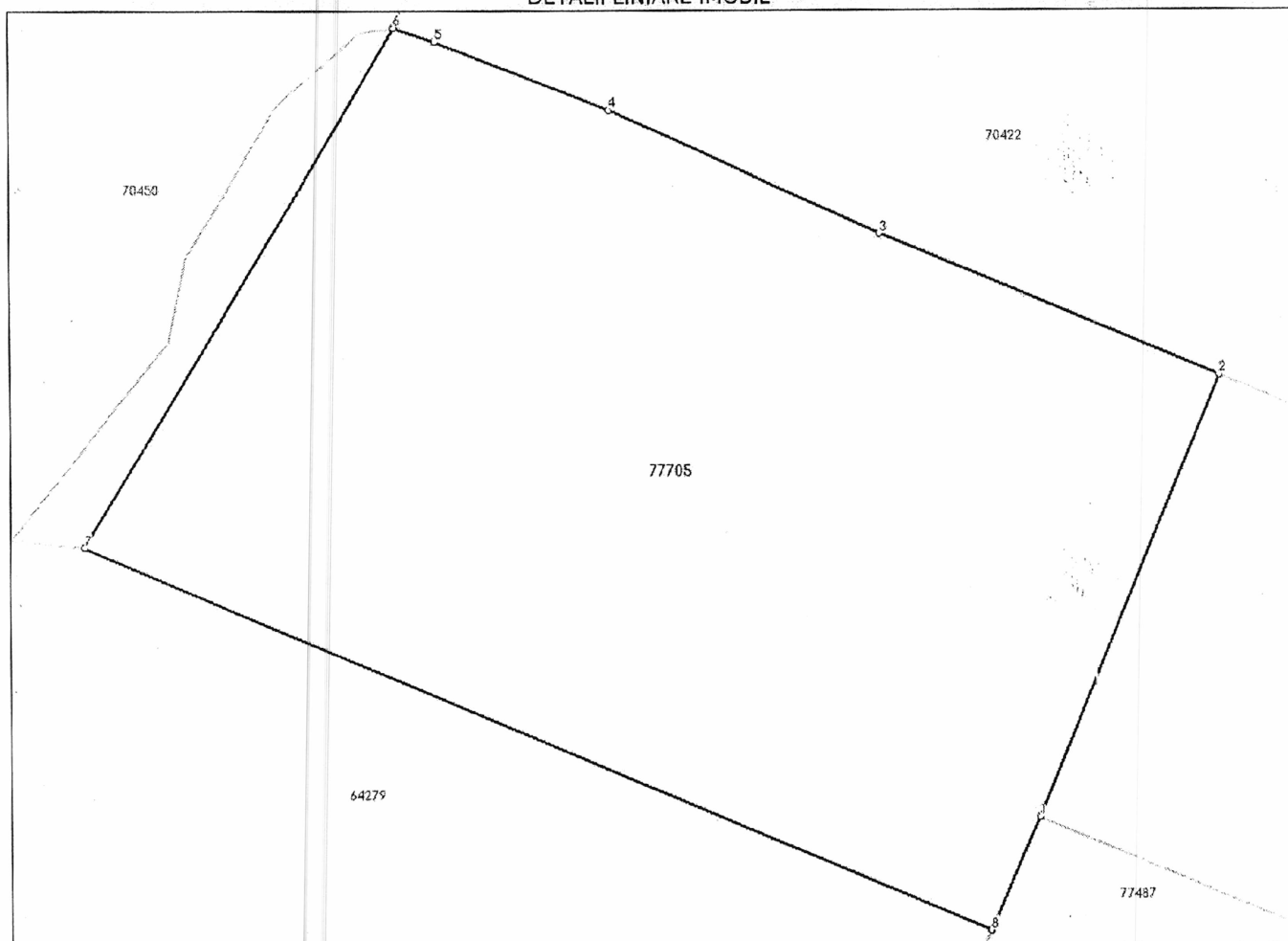
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77705	452	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	452	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.512
2	3	10.375
3	4	8.405
4	5	5.285
5	6	1.218
6	7	17.066

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	27.804
8	1	3.473

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
29/04/2026, 09:50

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 34496/ 55189 din 27.04. 2026



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 71 din 27.04. 2026

în scopul: Operațiuni notariale - vânzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 34496 din 23.04.2026.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Closca, nr. 12A sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 77705 Hunedoara nr. cadastral 77705, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numar cadastral 77705 UAT Hunedoara

Zonă stradă: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 141 din 1998, faza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026..

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 77705 Hunedoara nr. cadastral 77705.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a imobilului (teren) - curți construcții, conform Extrasului de Carte Funciară.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat - alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Reglementări fiscale conform H.C.L. nr. 405/2025, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2026.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 imobilul este situat în UTR 3 funcțiune predominantă instituită și servicii de interes general și funcțiuni complementare. .

- utilizări permise: unități de interes public din categoriile învățământ, sănătate, administrație, cultură;
- utilizări permise cu condiții: întocmirea PUZ sau PUD, după caz, în zonele aflate în interdicție temporară de construire, elaborarea PUD pentru obiectivele de utilitate publică, rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate;
- utilizări interzise: unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice, amplasări de construcții cu caracter permanent și fără elaborarea unor PUD-uri.
- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă disonantă cu restul zonei.
- Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z. în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, fața de carosabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili: P.O.T., C.U.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnico edilitare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art.25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Conform art. 32 alin. (1) din Legea 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să respingă în mod justificat cererea.
- Indici maximi admisibili POT 40%, CUT 1,2

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru
Operațiuni notariale - vânzare teren

Notă:

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de cart funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (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

salubritate

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 Boboutanu

L.S.



ÎNTOCMIT,

Simona Elena Dumitrescu

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr. taxa scutită cf. L227/2015 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____ 2026.

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 Bobouțanu

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: ____

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

Transmis solicitantului la data de ____ direct.

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

Înapoi Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara-judet / Terenuri - Hunedoara / Imobiliare/terenuri/hunedoara/



PRIVAT

hd_cata
Pe OLX din iunie 2014
Activ pe 23 februarie 2026
{/oferte/user/rblr/}

Trimite mesaj

079 276 4789 (tel:0792764789)

Mai multe anunțuri ale acestui
vânzător

{/oferte/user/rblr/}

LOCALITATE

Hunedoara
Hunedoara

MICRO 5
Hunedoara
MICRO 4
Google Maps
(https://maps.google.com/maps/@45.76558,22.98922,2z)

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legile privind
drepturile consumatorilor.

Publicitate

Postat 27 martie 2026

Vand urgent 360 mp teren intravilan in oras Hunedoara

19 800 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 360 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Vând teren intravilan 360 mp, Strada Mureșului, Hunedoara.

Utilități: apă, curent, gaz, canalizare

Zonă cu blocuri și trafic local intens

Dețin toate actele

Perfect pentru:

spălătorie auto

parcare privată

garaje

Etc...

ID: 299943413

Vizualizări: 423

Raportează

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fvand-urgent-360-
mp-teren-intravilan-in-oras-hunedoara-
IDkivYZ.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0]

Chat

Salvare

Contul tău

Publicitate

Adaugă anunț nou

(Oportunitate) Teren de vânzare - zonă centrală, Păltiniș - 52.000 €

Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

centrală, Păltiniș

Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Salvează 0736
Vezi tot numărul

Rate de la 1.179 RON/lună €
simulează credit



Sup. teren:

500 mp

Tip:

Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

O oportunitate rară în inima localității!

Teren intravilan, 500 mp, situat într-o zonă centrală și liniștită, cu acces auto facil și toate utilitățile disponibile pe teren: gaz, curent electric, apă și canalizare.

Perfect pentru construcția unei case de locuit, pensiuni sau spațiu comercial, acest teren reprezintă o investiție sigură și profitabilă pe termen lung.

(Oportunitate) Teren de vânzare – zonă

centrală, Păltiniș - 52.000 €

Salvează

📍 Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

💰 Ideal pentru cei care caută un teren cu potențial real de dezvoltare, într-o locație excelentă!

Vrei să afli mai multe detalii sau să programezi o vizionare?

☎ 0736..... - Vezi tot numărul - Talinga Alexandru

Citește mai puțin

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: Xfv903003

275332088

Actualizat în: 23 Martie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Teren împrejmuit

Comision

standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Puncte de interes

Mijloace transport



Statia Bucegi

Stații autobuz

aprox. 979 m



Hunedoara

Stații autobuz

aprox. 1242 m

Vezi toate opțiunile

Școală

🏠 > Vânzare > Terenuri construcții > Județul Hunedoara > Hunedoara > Teren de vânzare



30.690 €

62 € / mp



Hunedoara, Județul Hunedoara

Descriere teren

◆ 0% Comision pentru Cumpărător!

Cumperi fără taxe suplimentare. Serviciile noastre sunt gratuite pentru cumpărători!

Regal Imobiliare vă propune spre vânzare un teren situat într-o zonă liniștită și căutată – zona Ciuperca, perfect pentru construirea unei locuințe de vis.

Caracteristici:

...

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

Actualizat în: 23 Martie 2026

ID anunț: XFV903007  275336400 

Front stradal: 16.0 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Utilități

Sistem irigație

Amenajare străzi

Iluminat stradal Mijloace de transport în comun Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Puncte de interes

Mijloace transport



Hunedoara

Stații autobuz

aprox. 1467 m

Vezi toate opțiunile

Școală





101.880 € Hunedoara (<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/hunedoara/teren-1132mp-hunedoara-strada-gradinilor-1531214#mapSection>) Salvează alertă preț 🔔

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

Suprafață
1.132 mp

Preț / MP
90 €

👍 Like

💬 Comentează

🔗 Share

Caracteristici

- ✓ Amenajare străzi: Asfaltate
- ✓ Iluminat stradal
- ✓ Mijloace de transport în comun

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara, intr-o zona linistita, cu deschidere pe renumita strada Lipscai. Utilitatile sunt toate la limita de proprietate, nu sunt constructii pe teren, nu este traversat de conducte sau cabluri. Teren unic ca si amplasare si marime.

Grăbește-te! Încă **42** persoane s-au interesat de acest imobil!

Solicită Vizionare

Localizare pe hartă



Caută anunțuri...

Toate județele



Toate categoriile



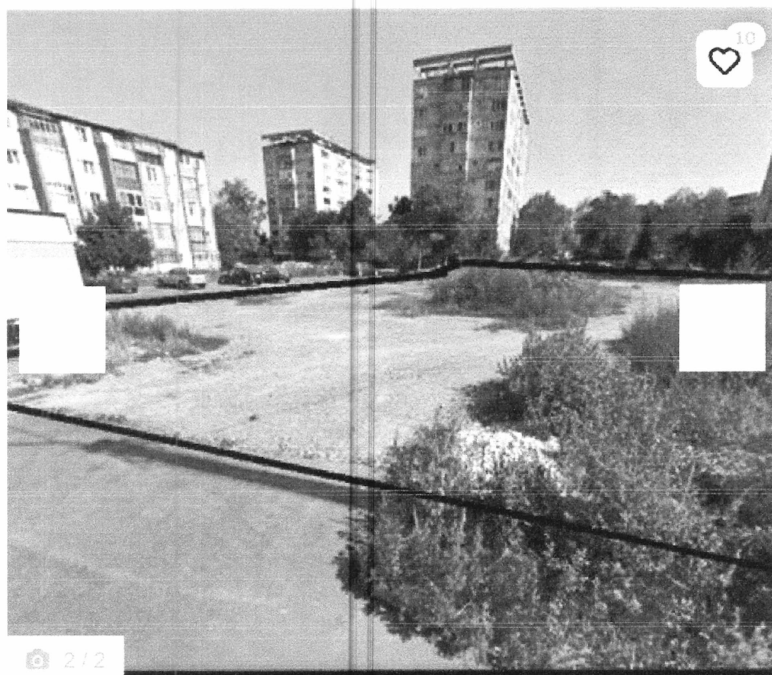
Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

70 EUR

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/22/2026 1:59:09 PM



Specificații

Suprafata terenului	1290 m ²
Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat stradal

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi. pret 75e mp. negociabil, suprafata totala: 60

ID anunț: 17483676

Vizualizări: 698



Suci Corneliu

Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

