



22-85819-PMH Primaria Hunedoara 12.10.2022

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Incheiat în data de 11.10.2022 la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – Direcția PATRIMONIULUI, BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI.

Subsemnatul STAN LAURENTIU ADRIAN în calitate de reprezentant al firmei de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL am predat 3 exemplare originale ale raportului de evaluare nr. 534 / 10.10.2022, aferent formularului de Comanda de raport de evaluare nr. 508 / 06.09.2022,

COD CPV 71324000-5.

Predat,

Reprezentant,

FAIRVALUE EVALUARI SRL

Nume, prenume, semnătură

STAN LAURENTIU ADRIAN



Stan

Reprezentant

Primit,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Nume, prenume, semnătură

13.10.2022



22-85818-PMH Primaria Hunedoara 12.10.2022

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 534 / 10.10.2022

Teren intravilan in suprafată de 21 mp

Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși nr. 35G, Nr. cadastral 68746, Jud. Hunedoara

Cliant si Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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





Fair Value

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL
Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București www.fvalue.ro

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 21 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși nr. 35G, Nr. cadastral 68746, Jud. Hunedoara

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – SPECIALIZAREA EPI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 10.10.2022, este:

620 EUR echivalent 3060 LEI

(29,50 euro/mp)

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speță dacă acesta (nu) este, plătitor de TVA.

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
OPRÎȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

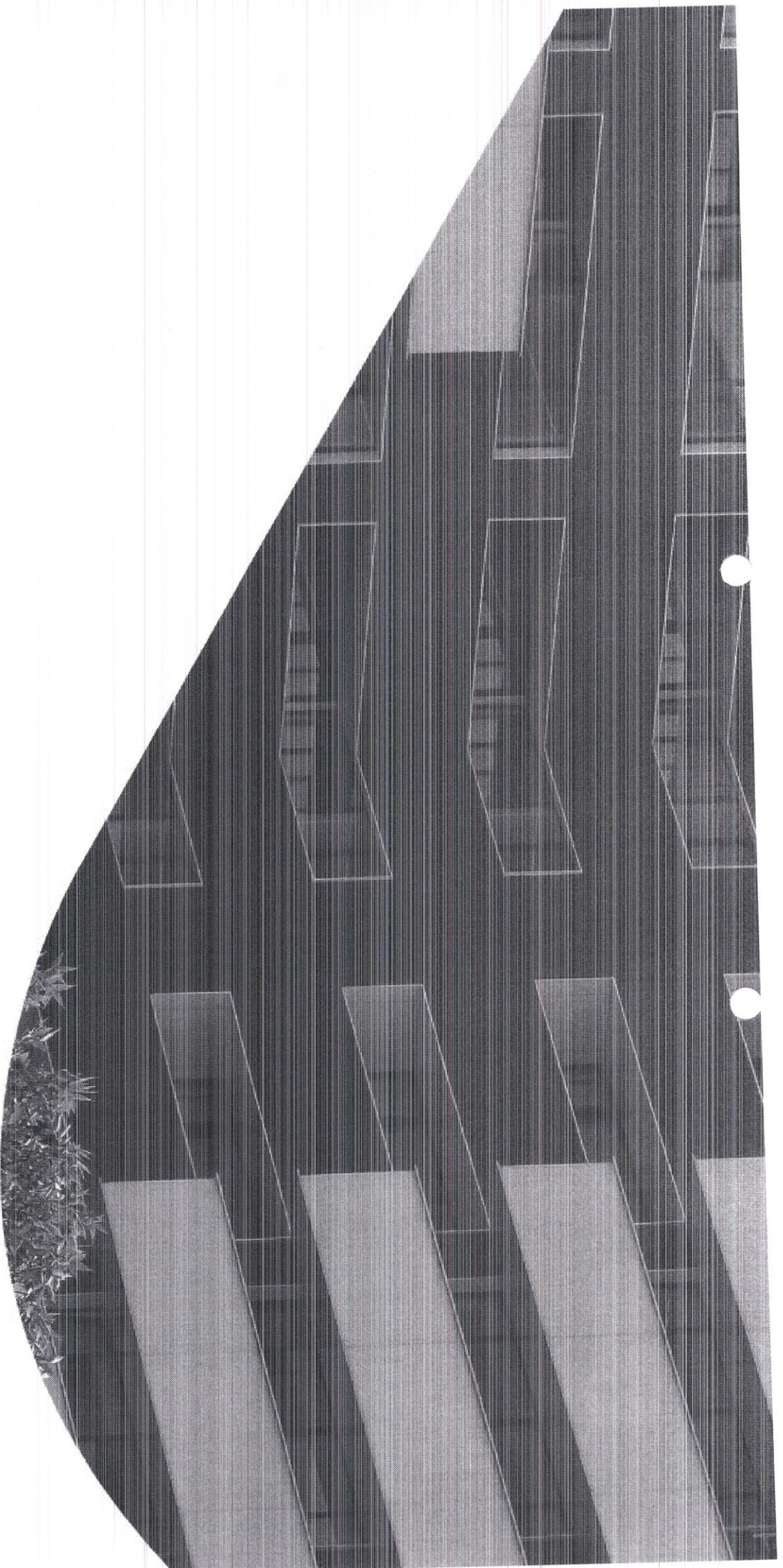


Stan Laurențiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	15
6. EVALUARE	18
7. ANEXE	21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	10.10.2022			
Data inspecției	10.10.2022			
Data evaluării	10.10.2022			
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator specializarea EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Poliția de asigurare de răspundere profesională 39226 / 23.12.2021			
Reprezentant - funcția	Stan Laurențiu Adrian - Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși nr. 35G, Nr. cadastral 68746, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	21 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9410 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	620	EUR	3060	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. C. Brancusi Drum parțial asfaltat Public*			
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. - Teren intravilan împrejmuit parțial, construit, categoria de folosință: curți-construcții - Terenul se află sub o construcție cu destinația de garaj auto, P, cu Sc = 21 mp, Sd = 21 mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism - alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

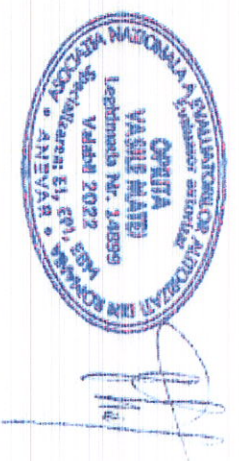


Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI- MAA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprita Vasile - Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializarea EPI, EBIM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși nr. 35G, Nr. cadastral 68746, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras Cf anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 68746, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 68746. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (10.10.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9410 Lei/Euro.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 10.10.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2022. Data evaluării este 10.10.2022.

Data raportului

10.10.2022

Natura și amploarea activităților
evaluatorului. Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată în data de 10.10.2022, de către evaluator autorizat Oprîia Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate în portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral.
Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF eliberat sub nr. 25564 / 19.08.2022;
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 196 / 24.08.2022;
- ✓ Extras de plan cadastral – Plan de detaliu eliberat sub nr. 25577 / 19.08.2022;

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
 - ✓ Publicații privind piața imobiliară ; Articole din presă
- Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Natura și sursa informațiilor pe care se
bazează evaluatorul



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

Ipoteze semnificative

Ipoteze speciale semnificative

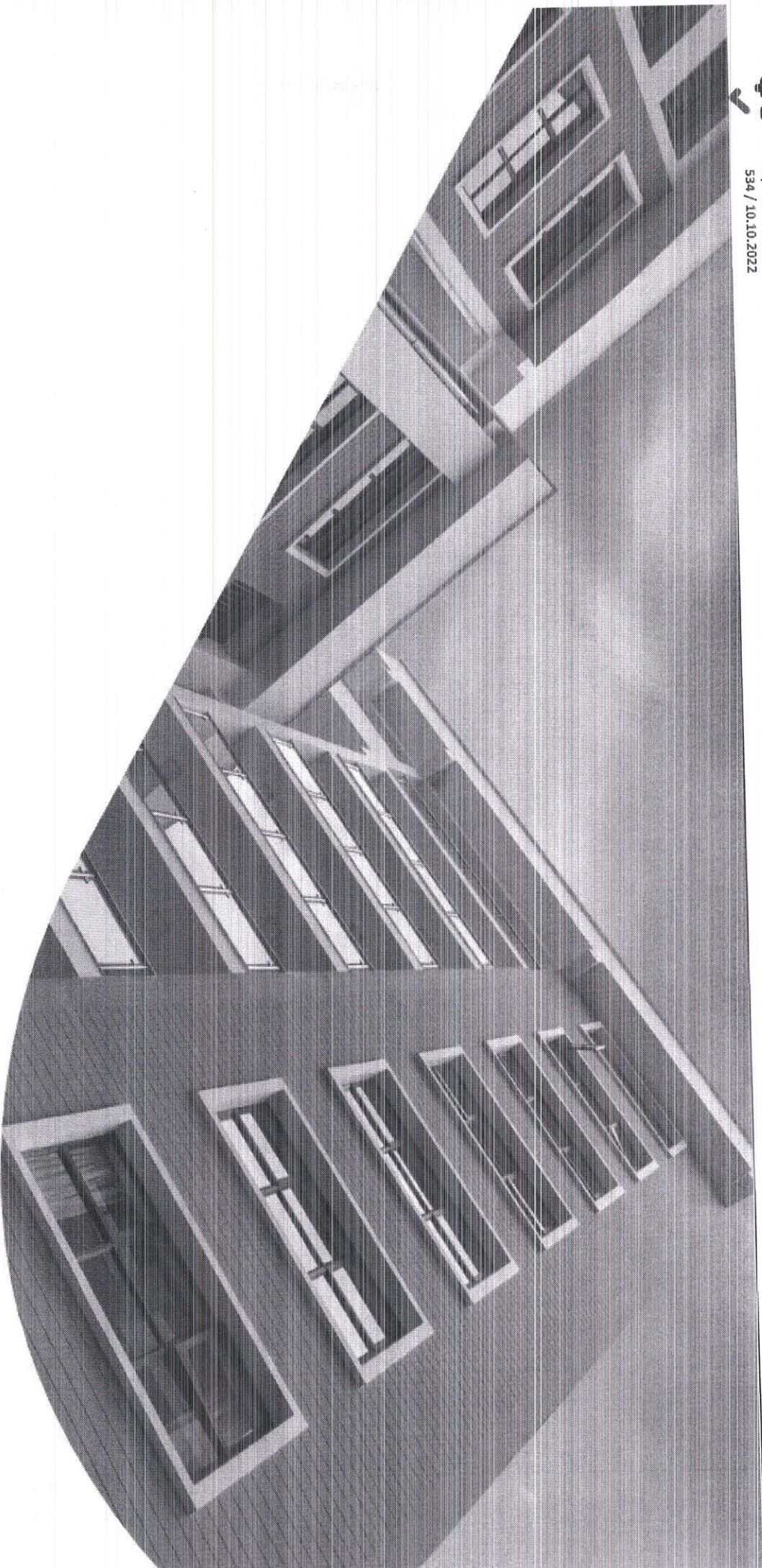
- ✓ Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral și a documentelor puse la dispoziție.
- ✓ Terenul se află sub o construcție cu destinația de garaj auto, P_g cu $Sc = 21$ mp, $Sd = 21$ mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR



Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan curți-construcții în suprafață de 21 mp, amplasat în municipiul Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 35G, Nr. cadastral 68746, Jud. Hunedoara, Nr. cadastral / Carte Funciara 68746.

Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial, după caz) asupra tuturor cailor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona semicentrală , zona OM – Biblioteca Municipală
- Accesul în zona se REALIZEAZĂ cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.
- Compoziția zonei

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

Proprietatea este amplasata in zona semicentrala Hunedoara, Constantin Brâncuși – Theodor Aman. Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP. Garajul construit face parte dintr-o baterie de 36 garaje private amenajate in U.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. C. Brancusi – Drum partial asfaltat
T. Aman

Public*

Informații despre amplasament.

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

Deschidere: la drum de acces partial asfaltat, zona de acces direct neasfaltata. Terenul este pe loc drept, accesul la el este in panta usoara care favorizeaza colectare de scurgeri pluviale. Necesita lucrări de drenaj.

Formă – regulată, teren împrejmuit partial, plan, construit integral.



Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Garaj – Teren construit
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL 395 / 2021;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Teren integral construit. Terenul se afla sub o construcție cu destinația de garaj auto, P, cu Sc = 21 mp. Clădirea nu face obiectul prezentei evaluări.

Date privind impozitele și taxele

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



5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

- În acestă prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilitatea potențială ale proprietății
- Terenul prețabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona semi-construită a unui imobilizat.
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilitatii rezidențiale.

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona semi-centrală Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile, insuficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, zona rezidențială colectivă, etc

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 15%
- Oferte vânzare: 25-50 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

PASUL 6

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

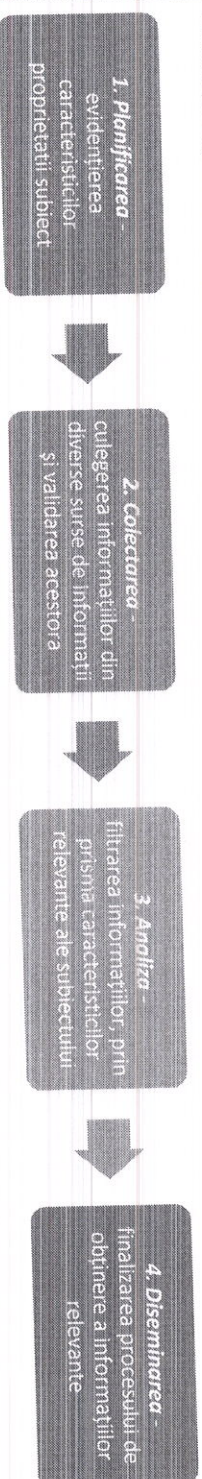
- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituția stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piață imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prezise, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

încrucșate:

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

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

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

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

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

Cea mai bună utilizare

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

		Criterii CMBU			
Utilizare alternativă		Fizic posibil teren	Possibil fizic	Fezabil financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-	-
Comercial	da	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da	da

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

6. EVALUARE



Metode de evaluare

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

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

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

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

V teren = 620 EURO

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piață, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Analiza rezultatelor

Cantitatea informațiilor:

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



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

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

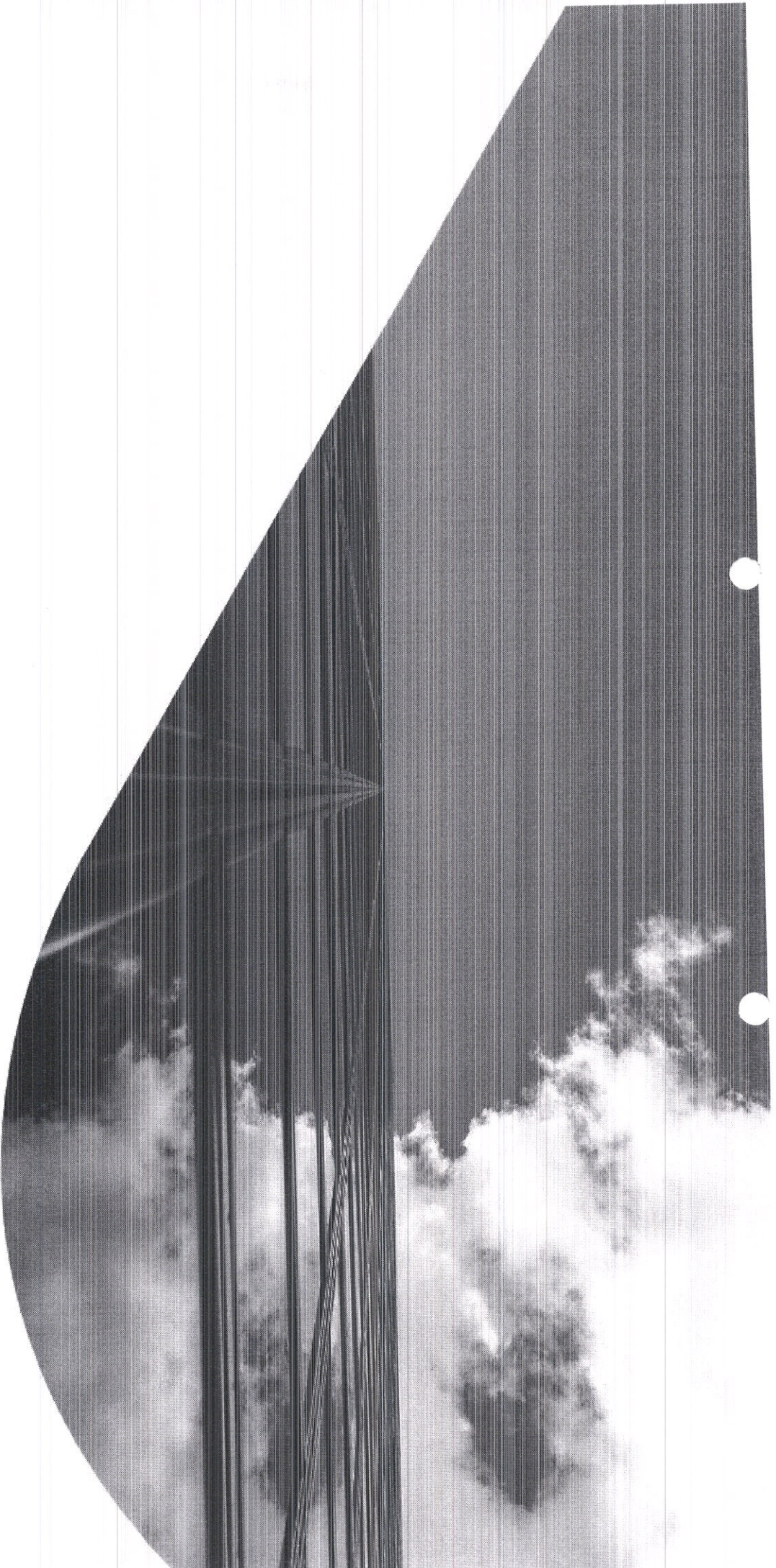
Concluzia asupra valorii

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

620 EUR

echivalent

3060 LEI



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Evaluare:		În scopul:	
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționări	
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garanții în împrumuturilor și raportări financiare	
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitări	
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziuni/divizării	
	✓ Active necorporale	✓ delistări de la bursă etc	
NO evaluatorii mențori ANEVAR în toate țările			
Printre evaluatorii FairValue sunt:		Certificări	
Echipa	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare	
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)	
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor	
	Promptitudine și operativitate:	✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)	
Experiență	✓ Sistem privat de comunicații securizat		
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic		
	Risc management:	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro	
		✓ Poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro	

Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – în această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații transmise, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele atere din zonă etc.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	38 €	47 €	37 €	28 €
SUPRAFAȚA (mp)	21 mp	450 mp	1850 mp	1000 mp	570 mp
TIPIUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - semicentrală - zona OM - Biblioteca Municipală - str. Constantin Brancuși nr. 35G	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Alea Padurii	Hunedoara - Periferic - zona Ciupercă - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Micro 4 - Buturi
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Parțial asfaltat, Acces indirect - str. C. Brancuși - Th. Aman	Asfaltat, Direct - str. Alea Padurii	Asfaltat, Acces direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Direct - str. Tomis	Nesfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, accesul în panta ușoară care favorizează colectare de scurgeri pluviale. Necesită lucrări de drenaj	În panta ușoară inversă, cca. 20%	În panta ușoară, inversă	În pantă	Teren drept, zpnă în panta ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en - pe proprietate, apă/gaz/canal - în zonă	en/apă/gaz/canal - în zonă la cca. 50 m	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zonă
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată FS = 3,64 ml	Regulată, poate fi parcelat FS = 14,35 ml	Regulată, FS = 34,5 ml	Regulată, FS = cca 16,5 m, deschidere la 2 străzi.	Regulată, FS = 25 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	construcții anexă (garaj)	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă	rezidențială, construcții anexă

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

• Având în vedere faptul că pop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pe la jumătate la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonc sau fixareare dintre ofertanți și s-a negociat fixarea proprietății comparabile. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, precum și prețurile în grila derivate de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

• Au fost incluse în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

• Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pe care revine faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

• Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 34,2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 450 mp (mai mică), amenajare interioară comparabilă sunt suprafața subiectului, este superioară din punct de vedere al înălțimii/îngustății, este la fel de bine echipată decât celălalt (furnal/gaz/căldură). În zona la care 50 mp, este inferioară din punct de vedere al înălțimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avansate pop. subiectului decât celălalt.

• Comparabilă are o utilizare rezidențială, construcții areva, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este inferioară subiectului. Astfel:

• În cazul a elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (regim, urbanistic, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMĂ ÎN PLAN & DESCENDERE, DESTINAȚIE (utilitatea terenului)).

• În cazul a elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMĂ ÎN PLAN & DESCENDERE, DESTINAȚIE (utilitatea terenului)).

• În cazul a elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, ÎMPREJMUIRIRE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 34,2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 37,6 €/mp și, comparativ cu proprietățile subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1850 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este superioară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este mai bine echipată decât edilul (ter/pav/gaz/canal - pe proprietate) este superioară din punct de vedere al subiectului, este superioară din punct de vedere al amenajărilor prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială, construcții anexe, simțirea cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), ALTE ELEMENTE (val. comercial, disponibilitate locuri de parcare).)
- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTENDOR (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCENDERE, DESTINATIE (utilizata rezidențial).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conținutului al proprietății comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 37,6 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 33,3 €/mp și, comparativ cu proprietățile subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este superioară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este mai bine echipată decât edilul (ter/pav/gaz/canal - pe proprietate) este similară după al împrejurimii, iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare rezidențială, construcții anexe, simțirea cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), ALTE ELEMENTE (val. comercial, disponibilitate locuri de parcare).)
- În cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTENDOR (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCENDERE, DESTINATIE (utilizata rezidențial).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conținutului al proprietății comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 33,3 €/mp.

subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este inferioară celei de piață a proprietății comparabilă D.

PROPIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D este un proiect unitar de tranzacționare de 25 €/m² și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 570 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt inferioare subiectului, este superioară după al reliefului/topografie, este mai slab echipată decât edificul (evn/apd/canal) . În zonă 1, este inferioară după al înclinașului, iar forma și frontul strada sunt mai avantajose prop. subiect.

Comparabile are o utilitate rezidențială, construcții anexă, similară cu cea a subiectului și are elemente la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

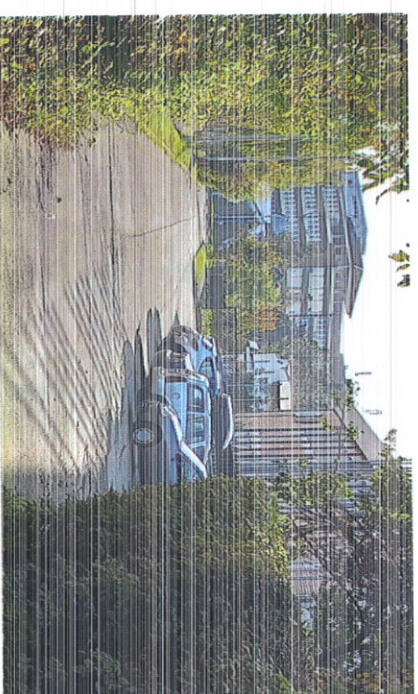
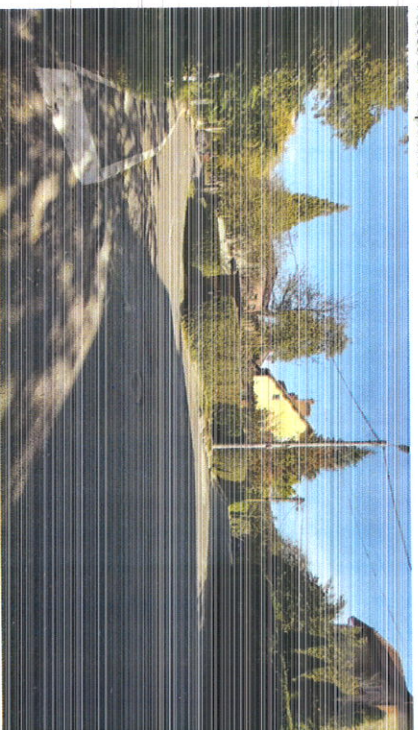
- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)).
- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/ELIEFI, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCUAȚARE, SUPRAFAȚA, AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuarul UTILITĂȚI DISPONIBILE, IMPELIMENTARE)).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 25,2 €/mp.



Anexa nr. 3 Fotografii

Acces si Perspectiva

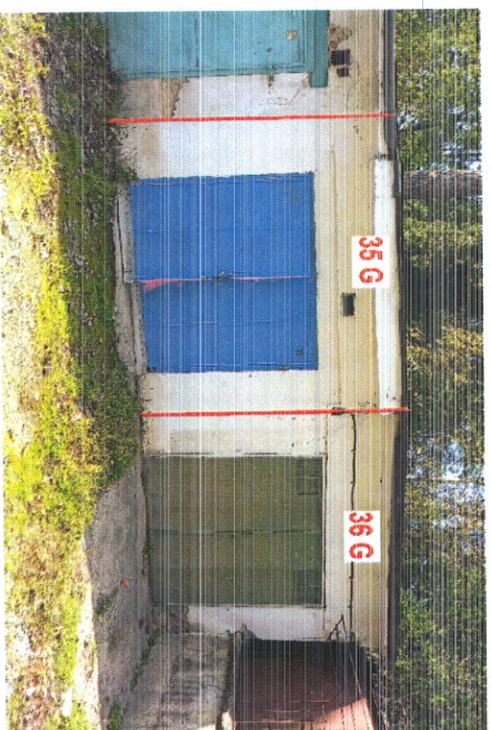


Biblioteca Municipală



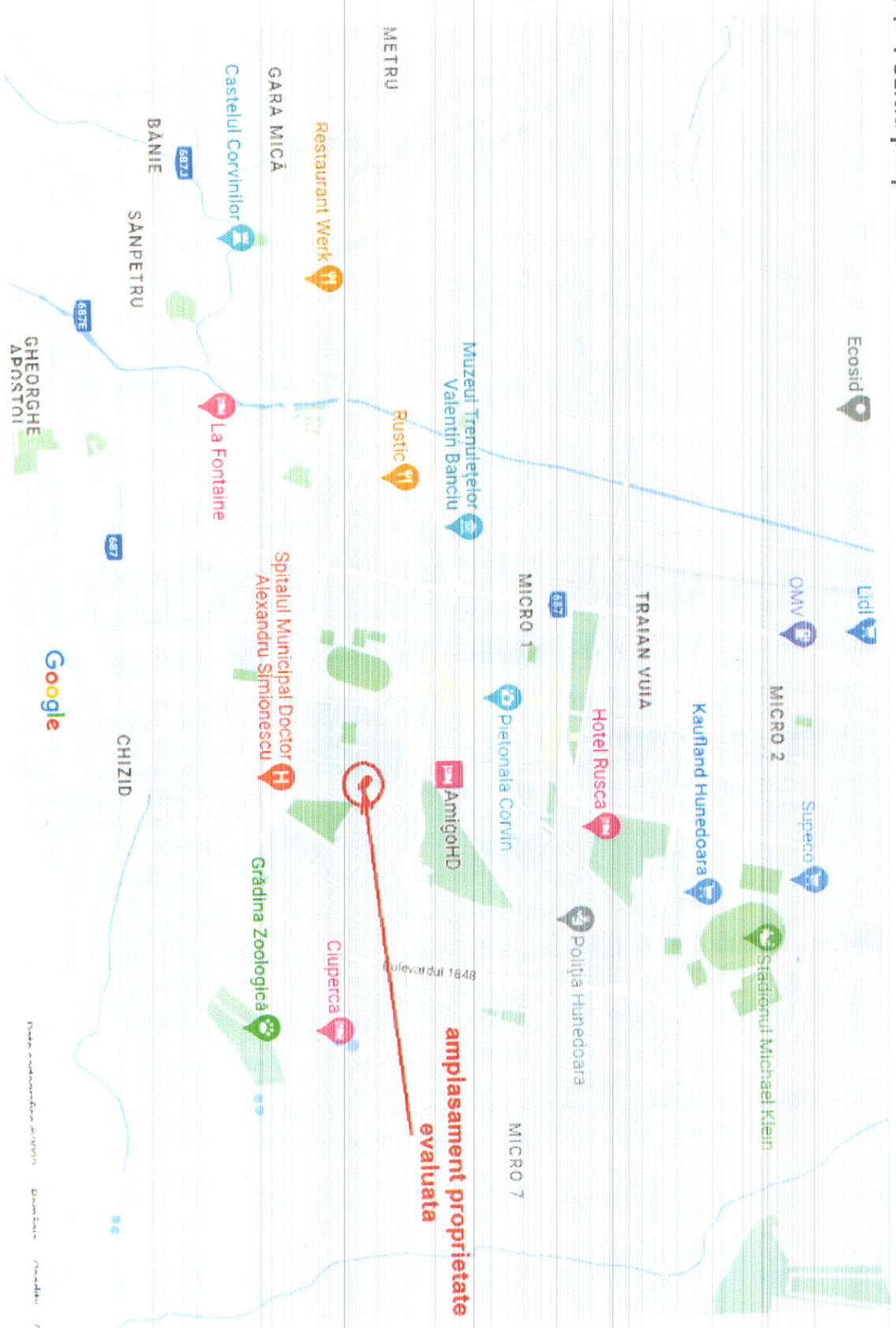
Perspectiva



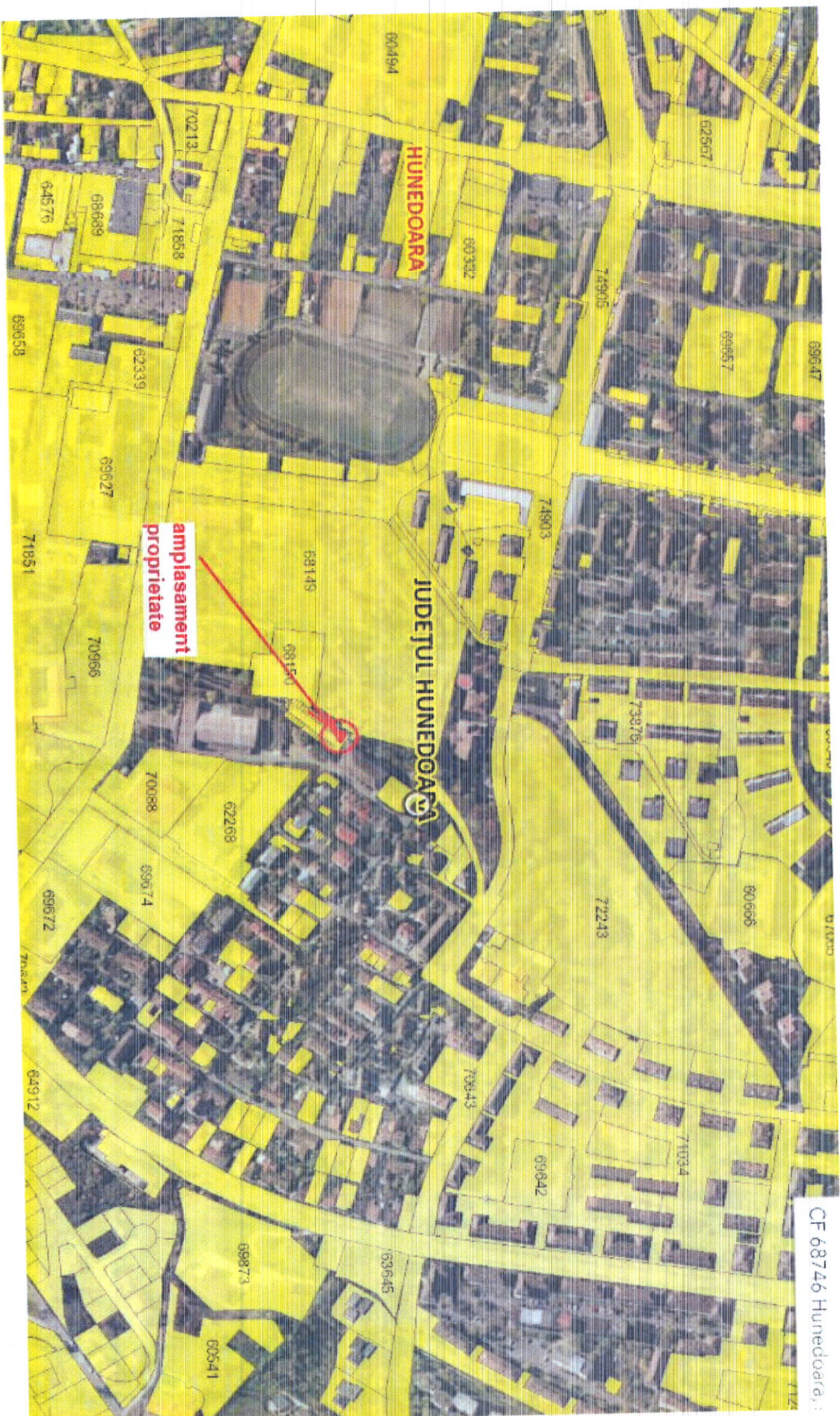




Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Anexo Nr. 1 La Portada

Carta Funcionário NR: 55746 Comunidade Organizacional: Handedare

T-0001		Observations / Remarks
Ne. class. trial	Supernova (m.d.)	
08745	21	

+ Suprafața este determinată în planul de protecție stereeo 70.



Date referitoare la teren

Date referitoare la teren					Observații / Pedetinte
Nr. Categorie CA relații	Suprafața etec m ²	Teris	Pareții	Nr. topo	
1	DA	21	-	-	
1. constructii					

Data referitoare la construcții

Date realizării la construcții			
C#	Numele Destinația Construcției	Suprafață (m ²)	Strada Lăcășul Cămin
A1.1	03740-C1	2.3	Cămin Lăcășul Cămin

Lungline Segment

se sacramentelor sunt obținute din proiectie în plan

Punct theoret	Punct arith	Lungline segment µ (in)
1	2	3.84
2	3	5.995
3	4	3.639
4	5	5.995

ne lungimile segmentelor sunt determinate în funcție de protecție. Schema 70 și sunt rotunjite la 1 milimetrul. 449 Căștile dintre puncte este formată din segmente curbele ce sunt rotunzi decât valoarea 1 milimetru.

LOCAL PARTNERSHIP FOR THE 2016 COMMUNITY SURVEY/MUNICIPAL FUNDED

Excesul de date financiare generate prin sistemele informatice integrate al ANCHI conține informații din careon
documentația este de interes public, în conformanță cu art. 7 din Legea nr. 455/2001
funcțională activelor de la compania respectivă, în scopul prezentației și procesării
combinată cu art. 3 din O.L.G. nr. 41/2015, care vizează în mod special, pentru activități și procese
administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma scrisă a
documentației, în scopul asigurării integrității și securității datelor și a procedurii de autorizare și
controlare a accesului la informații și a securității datelor.

care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și validității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ampd.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Datta & Co Engineers

1506/2027, 08-55

BOCCACCIO LACIANA	☒	DIABIA	referent
-------------------	-------------------------------------	--------	----------

perfectbank

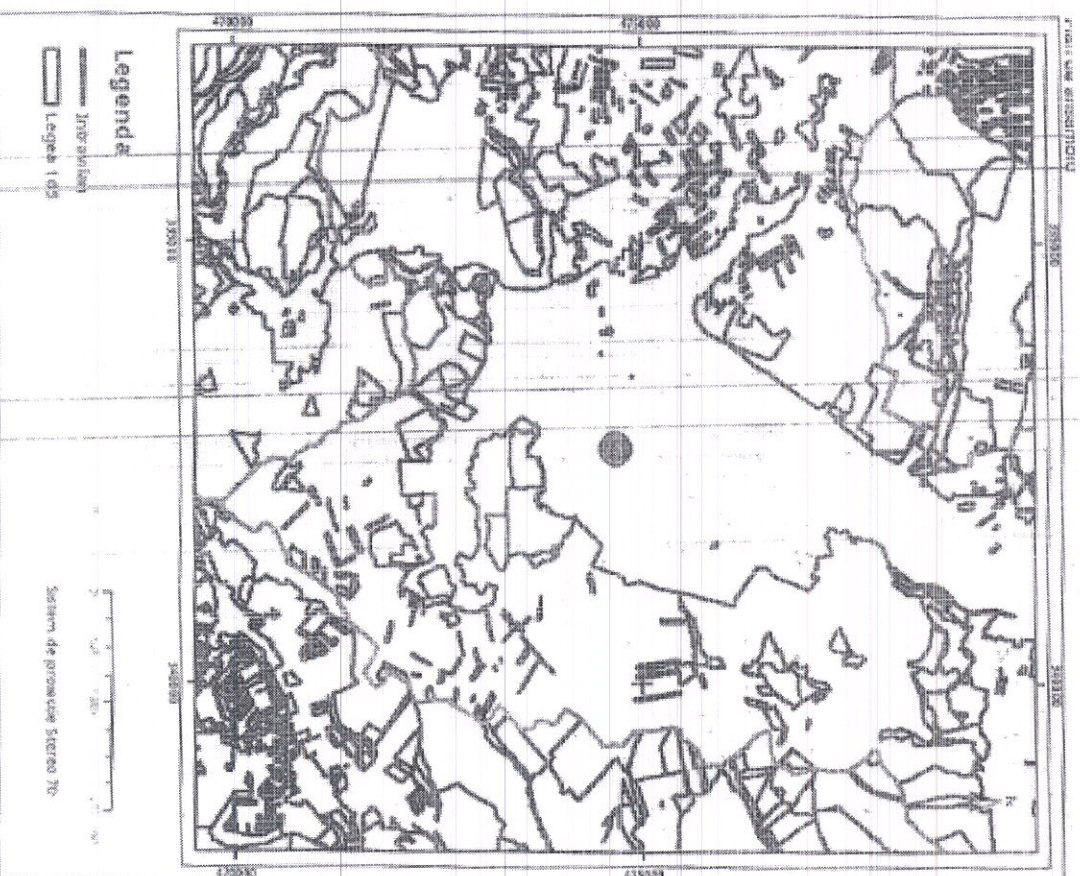
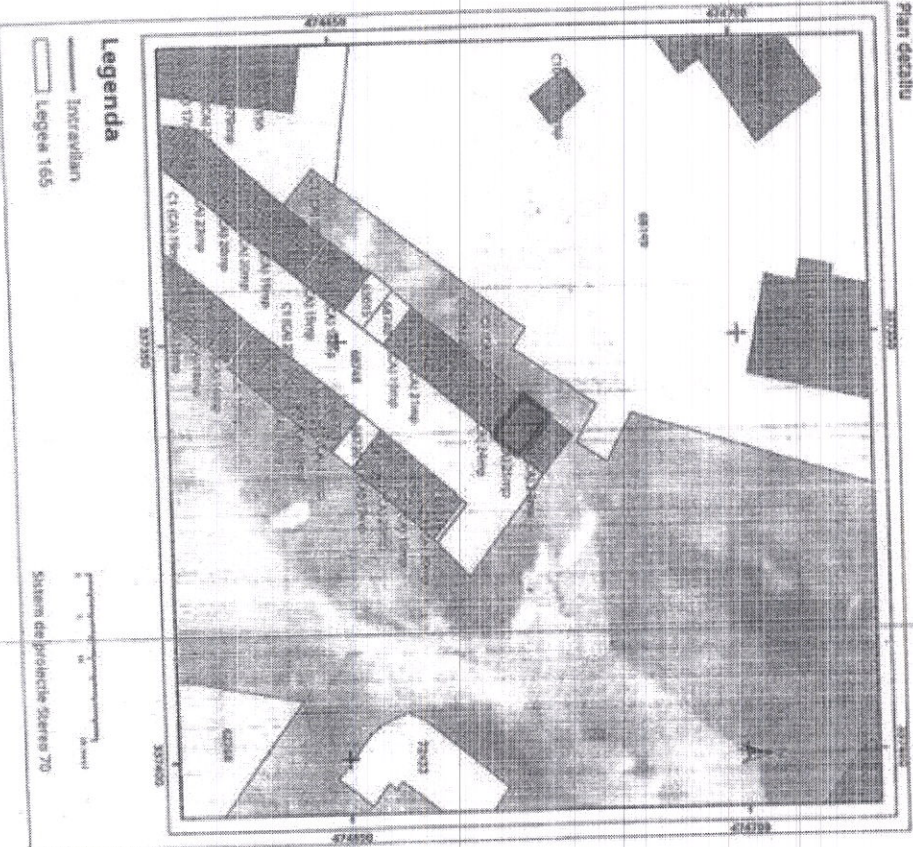
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu nr. 66746, 66747 Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Constantin Brancusi,
Nr. 35G

nr.ava	2017
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Ref: 00000	2317
Page	15
Line	00
Year	2008

1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100
2101
2102
2103
2104
2105
2106
2107
2108
2109
2110
2111
2112
2113
2114
2115
2116
2117
2118
2119
2120
2121
2122
2123
2124
2125
2126
2127
2128
2129
2130
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2137
2138
2139
2140
2141
2142
2143
2144
2145
2146
2147
2148
2149
2150
2151
2152
2153
2154
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166
2167
2168
2169
2170
2171
2172
2173
2174
2175
2176
2177
2178
2179
2180
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188
2189
2190
2191
2192
2193
2194
2195
2196
2197
2198
2199
2200
2201
2202
2203
2204
2205
2206
2207
2208
2209
2210
2211
2212
2213
2214
2215
2216
2217
2218
2219
2220
2221
2222
2223
2224
2225
2226
2227
2228
2229
2230
2231
2232
2233
2234
2235
2236
2237
2238
2239
2240
2241
2242
2243
2244
2245
2246
2247
2248
2249
2250
2251
2252
2253
2254
2255
2256
2257
2258
2259
2260
2261
2262
2263
2264
2265
2266
2267
2268
2269
2270
2271
2272
2273
2274
2275
2276
2277
2278
2279
2280
2281
2282
2283
2284
2285
2286
2287
2288
2289
2290
2291
2292
2293
2294
2295
2296
2297
2298
2299
2300
2301
2302
2303
2304
2305
2306
2307
2308
2309
2310
2311
2312
2313
2314
2315
2316
2317
2318
2319
2320
2321
2322
2323
2324
2325
2326
2327
2328
2329
2330
2331
2332
2333
2334
2335
2336
2337
2338
2339
2340
2341
2342
2343
2344
2345
2346
2347
2348
2349
2350
2351
2352
2353
2354
2355
2356
2357
2358
2359
2360
2361
2362
2363
2364
2365
2366
2367
2368
2369
2370
2371
2372
2373
2374
2375
2376
2377
2378
2379
2380
2381
2382
2383
2384
2385
2386
2387
2388
2389
2390
2391
2392
2393
2394
2395
2396
2397
2398
2399
2400
2401
2402
2403
2404
2405
2406
2407
2408
2409
2410
2411
2412
2413
2414
2415
2416
2417
2418
2419
2420
2421
2422
2423
2424
2425
2426
2427
2428
2429
2430
2431
2432
2433
2434
2435
2436
2437
2438
2439
2440
2441
2442
2443
2444
2445
2446
2447
2448
2449
2450
2451
2452
2453
2454
2455
2456
2457
2458
2459
2460
2461
2462
2463
2464
2465
2466
2467
2468
2469
2470
2471
2472
2473
2474
2475
2476
2477
2478
2479
2480
2481
2482
2483
2484
2485
2486
2487
2488
2489
2490
2491
2492
2493
2494
2495
2496
2497
2498
2499
2500
2501
2502
2503
2504
2505
2506
2507
2508
2509
2510
2511
2512
2513
2514
2515
2516
2517
2518
2519
2520
2521
2522
2523
2524
2525
2526
2527
2528
2529
2530
2531
2532
2533
2534
2535
2536
2537
2538
2539
2540
2541
2542
2543
2544
2545
2546
2547
2548
2549
2550
2551
2552
2553
2554
2555
2556
2557
2558
2559
2560
2561
2562
2563
2564
2565
2566
2567
2568
2569
2570
2571
2572
2573
2574
2575
2576
2577
2578
2579
2580
2581
2582
2583
2584
2585
2586
2587
2588
2589
2590
2591
2592
2593
2594
2595
2596
2597
2598
2599
2600
2601
2602
2603
2604
2605
2606
2607
2608
2609
2610
2611
2612
2613
2614
2615
2616
2617
2618
2619
2620
2621
2622
2623
2624
2625
2626
2627
2628
2629
2630
2631
2632
2633
2634
2635
2636
2637
2638
2639
2640
2641
2642
2643
2644
2645
2646
2647
2648
2649
2650
2651
2652
2653
2654
2655
2656
2657
2658
2659
2660
2661
2662
2663
2664
2665
2666
2667
2668
2669
2670
2671
26



17

COGNITIVE DISCLOSURE

different

Date of creation: 19-08-2022 09:40

Seminar electronic

[illegible]

No. 197 in 2408 2022

Ca urmare a Censurii adresate de **MUNICIPIUL HINERDOLA** prin **BIROU CONCESIUNI INCHEIERARI** **VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul la județul Hinerdola, localitatea Hinerdola, bulevardul Libertății, nr. 177, telefonul nr. 0261 - 242424 la nr. 68513 din 19.08.2022.

Peșteră imobiliară — servitutea constrânsă —, situată în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Constantin Brâncuși, nr. 293, sau înlocuibilă prin Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 637/46 Hunedoara, nr. cadastral 637/46, 637/46-C1, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul 637/46, UAT Hunedoara/Hunedoara.

În temeiul regulamentelor Documente/legi de ratificare nr. 141 din 1998, legea R.U.G., a municipiului Hîndreaz, în temeiul Legii nr. 159 din 1997, a municipiului Hîndreaz, în temeiul Legii nr. 91 din 1999, a cetății vîșlețului a fost preluată prin Hotărîrea nr. 12 din 2002, a municipiului Hîndreaz, în temeiul Legii nr. 485/2013 privind înființarea și organizarea administrației locale, a fost documentată de către noi mai tîrziu de 30 decembrie 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea exercitării activităților de construcții, reglementată cu modificările și completările ulterioare.

1. REGIMENTAL JOURNAL

2. REGIMIL ECONOMIC

- Folosirea activelor imobiliare (terren și construcții): serva altoruri gajului.
 - Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism - alți zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona B, pentru care impozitul fixat de 5948,64 lei/anul, iar pentru scădere este de 0,1 % din valoarea imobilului a evaluată.

GENERAL TALK

1. The first step in the process of identifying a problem is to recognize that a problem exists. This is often done by comparing current performance with a desired state or goal. If there is a significant difference, a problem is identified.

utilizării paracetamolului în condiții: întotdeauna pe bază de FUD, după cum în specifice amintite al sprijinului pentru învernalitate din elaborarea FUD pentru obiectivele de utilitate publică, determinanți specifice analizate al sprijinului pentru învernalitate din

La seconda indagine statistica, sulla base di dati raccolti da 1.000 famiglie, ha confermato che il 70 per cento dei genitori ritiene che i figli debbano essere educati in modo da essere in grado di affrontare la vita da adulti. Il 10 per cento dei genitori ritiene che i figli debbano essere educati in modo da essere in grado di affrontare la vita da adulti, ma non di essere in grado di affrontare la vita da adulti. Il 20 per cento dei genitori ritiene che i figli debbano essere educati in modo da essere in grado di affrontare la vita da adulti, ma non di essere in grado di affrontare la vita da adulti. Il 30 per cento dei genitori ritiene che i figli debbano essere educati in modo da essere in grado di affrontare la vita da adulti, ma non di essere in grado di affrontare la vita da adulti.

[illegible]

在 1997 年 12 月 1 日以前, 中国居民个人在境内、外取得的所得, 除另有规定外, 均应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税。中国居民个人在境内、外取得的所得, 除另有规定外, 均应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税。中国居民个人在境内、外取得的所得, 除另有规定外, 均应当依照《个人所得税法》缴纳个人所得税。

seriale pentru dezvoltarea activitatilor de parteneriat dintre societatile comerciale si persoane fizice sau juridice, in scopul dezvoltarii activitatilor de productie si servicii, in vederea cresterii competitivitatii pe piata nationala si internationala.

reputarea, ca constructori se pot comporta diferit, în funcție de nivelul de cunoaștere al tehnologiei, de experiența în proiectare și execuție, de capacitatea de a realiza proiecte complexe și de a coordona activități multiple. În acest context, este important să se realizeze o evaluare obiectivă a capacităților tehnice și manageriale ale echipei de proiectare și execuție, în vederea asigurării calității și siguranței proiectului.

PCR at 513.904, equidistant, on 1000 iterations in 1000 sweeps. The results were visualized using the program *gretl*.¹

Scienze dei vegetali, 1997, 19, 1-10. *Scienze dei vegetali* è un giornale di ricerca e di divulgazione scientifica, edito dalla Società Italiana di Botanica (SIBot), che ha per scopo l'identificazione e l'eliminazione delle barriere tra le diverse discipline botaniche e la loro applicazione nella pratica.

pentru a realiza un proiect de dezvoltare durabilă, este necesară o abordare integrată care să țină seama de toate aspectele economice, sociale și mediului înconjurător. Acest lucru este posibil doar prin colaborarea strânsă între toate părțile interesate și prin adoptarea unei perspective sistematice asupra problemelor de dezvoltare durabilă.

pentra a fi construit înainte de procesul de achiziție, a căror preț este de aproximativ 100 milioane de dolari. În prezent, compania este în posesia a două terenuri în apropierea orașului Buzău, pe care intenționează să construiască o fabrică de produse alimentare.

(3) A sufficient number of the witnesses is in possession of the information it is possible to establish the facts of the case.

the following information:

(3) Sunt considerate laudat construite la animal deoarece centrele se succedea în prevederile alin. (2).

3. **VERIFICATION OF ACTUAL STATUS:** BEFORE A DECLARATION OF DEPENDENCY IS MADE, A PERSON MUST BE "DEPENDENT" AND NOT A "NON-DEPENDENT."

Prezentăm entitățile de distribuție **POATE** și ofțurile în cadrul Inspectoratului Operațional București - Văestare Interioară

11. Note how the construction of the center is parallel to the one for a circle. In this case, the center is located at the intersection of the perpendicular bisectors of the sides of the triangle.

5. ORGANITATEA TITULARĂ A CĂRTEI (CĂRTEA DE ÎNREGISTRARE)

by request detailed documentation of product information, including safety data sheets, is available upon request. For more information, contact us at info@adientia.com.

În sprijinul Directivei Consiliului 85/372/CEE privind stabilirea condițiilor minime de protecție a mediului în cazul depozitării deșeurilor, Comisia Europeană 2004-2005-CE

participarea publică în procesul de dezvoltare economică și socială a regiunii. În acest context, este important să se realizeze o evaluare a impactului activităților de mediu asupra calității vieții și a dezvoltării durabile a regiunii. Acest lucru poate fi realizat prin intermediul unor studii de impact ambiental, care să permită luarea în considerare a tuturor aspectelor legate de mediu în procesul de dezvoltare economică și socială. Astfel, se poate asigura o dezvoltare durabilă a regiunii, care să respecte principiile dezvoltării durabile și să contribuie la îmbunătățirea calității vieții a populației. Pentru a realiza acest lucru, este necesar să se realizeze o evaluare a impactului activităților de mediu asupra calității vieții și a dezvoltării durabile a regiunii. Acest lucru poate fi realizat prin intermediul unor studii de impact ambiental, care să permită luarea în considerare a tuturor aspectelor legate de mediu în procesul de dezvoltare economică și socială. Astfel, se poate asigura o dezvoltare durabilă a regiunii, care să respecte principiile dezvoltării durabile și să contribuie la îmbunătățirea calității vieții a populației.

publica și viața socială este reglementată de un sistem de legi, iar în cadrul acestor legi este prevăzută o serie de sancțiuni care trebuie aplicate în cazul încălcării acestor legi. În viziunea autorilor, o societate este o grupare de oameni care trăiesc împreună și au în comun un set de valori și norme care guvernează viața lor socială. Aceste valori și norme sunt exprimate în formă de legi, iar încălcarea acestor legi este sancționată prin aplicarea unor pedepse. În viziunea autorilor, o societate este o grupare de oameni care trăiesc împreună și au în comun un set de valori și norme care guvernează viața lor socială. Aceste valori și norme sunt exprimate în formă de legi, iar încălcarea acestor legi este sancționată prin aplicarea unor pedepse.

procedura de selectare a autorilor de articole, precum și a revizorilor științifici, coordonatorii grupurilor publicative și ai proiectelor științifice, coordonatorii revistelor publicative și ai proiectelor științifice, coordonatorii revistelor publicative și ai proiectelor științifice.

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la măsurile care îi revin autorității executorii locale de dezvoltare.

În obiectul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării proiectului de construire a obiectivului, solicitantul realizează în stare de servitute a bunului, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/REZERVATIE VA ÎN BAZELE DE ÎNSTRĂINARE

document:

descrierea:

descrierea titlului asupra imobilului, terenului și/sau construcției, sau, după caz, extranul de plan cadastral actualizat la zi și extranul de carte funciară de înregistrare actualizat la zi, în cazul în care rețea nu dispune altfel (scopul legalizat).

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

DIAC DIAD DIOE

d) avizul și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avizul și acordul privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

informație

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte servicii:

d.2) avizul și acordul privind:

securitatea în incendiu

protecția civilă

d.3) avizul și acordul privind:

salutarea populației

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Planul de protecție împotriva incendiilor;

Documentele de planșă ale urbanizărilor existente (scopul);

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

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

Dan Bobocianu

Dan Mihaila

23.10.2022

P. ANHTECULEA

Mircea Radea Hanga

IMPOSCUT
Simona-Elena Dumbrava

97

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza prezentei dispoziții primarului în data de 2022.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 361/2001 privind autorizarea executării lucrilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Notă: prelungirea valabilității

Certificatul de urbanism

Notă la data de _____ până la data de _____

După acordarea datelor, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

Dan Bobocianu

Dan Mihaila

L.S.

P. ANHTECULEA

Data prelungirii valabilității: _____

Actul în baza de _____

Tramasa solicitantului în baza de _____

Notă: _____

Comparabilia 1

POSTAR 02 ottobre 2022

PRIVAT ⓘ

xwinkler



Active till: 09 October 2022

persoana fizică

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 450 m²

Teren Iravilan zona ciuperca panta 10/ 20% deschidere la strada 14,35 utilitatile sunt stanga aprox 50m





Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html>

Teren de vânzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp



Tiberiu Feler
Agentie
0725 511 799

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

Prezentare generala

Suprafata	1.850 m²
Tip teren	teren intravilan
Siguranta	gard
Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperc deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, il

Possibilitate de parcelare în 2 parcele!!

Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!

PREȚ: 50 euro/mp!!

TEL: 0725.511.799



Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-chizid-hunedoara/f199055g9d2d72712i3207gee0g52hds.html>

publi24.ro

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

0790320377

Teren intravilan zona chizid hunedoara

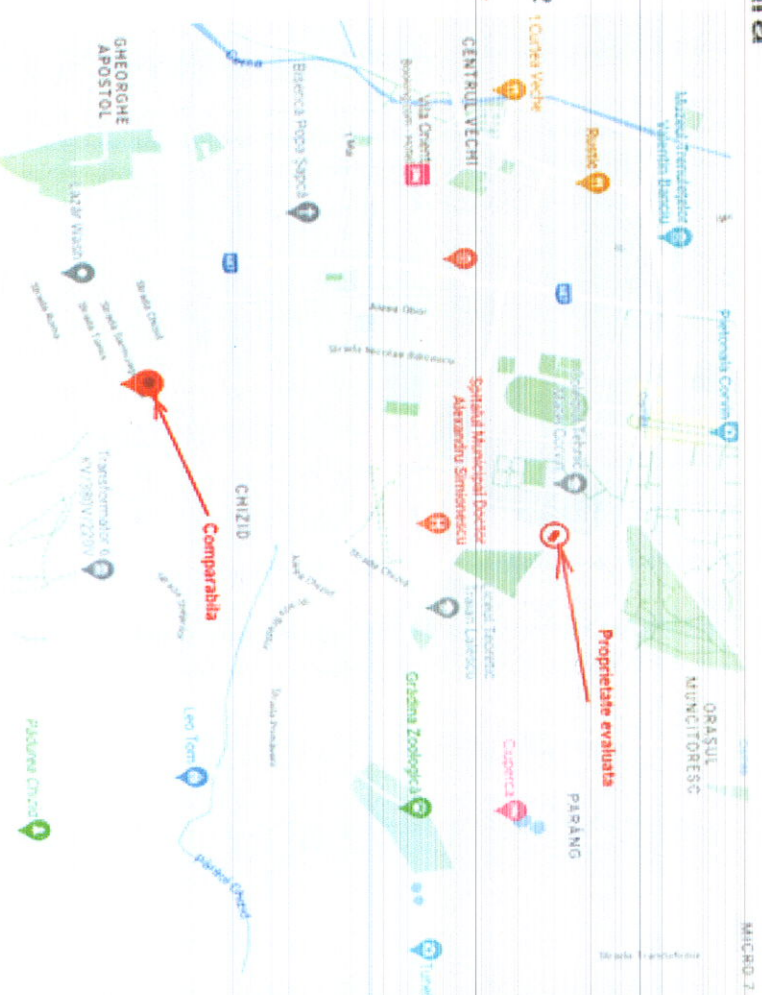
📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

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

37 EUR negociabil

Validabil din 21.08.2022 16:04:17



Comparabilia 4

Sursa : <https://iajumat.ro/eren-intravilan-570mp-in-hunedoara-zona-buturi-13877551.html>

**Eten intravilan 570mp în Hunedoara, zona
Băluți**
Hunedoara, Hunedoara
Locuri disponibile: 2
28 EUR



Zone	Micro 4	T10 (even)	Teren construction
Classification	Intervallan	Suprafold (even) (imp)	\$70
Material	Nu		

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren construcții
Clasificarea teren	intravilan	Suprafață teren (m ²)	570
Utilități	Nu		

teren intravilan 570mp în Hunedara, zona Buturi, front stradal 25m.

Terenul dispune de toate utilitățile!

PRET: 28 €/mp negociabilii

Tel: 0725.511.799.

Publicat prin [Home2.ro](https://home2.ro), vezi anunțul complet [aici](#).



Comparabila 5

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara-IDqarU.html>



 **Simon Sinc**
Agentie
0769 258 332

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara 50 014 €

 Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet) 34 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata **1.471 m²**  Tip teren **teren intravilan**
 Inclinatie **plat**  Tip vanzator **agentie**

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	1471
Front strada (metri)	50	Unitati	Da

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

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public