



23-4881-PMH Primaria Hunedoara 16.01.2023

FairValue

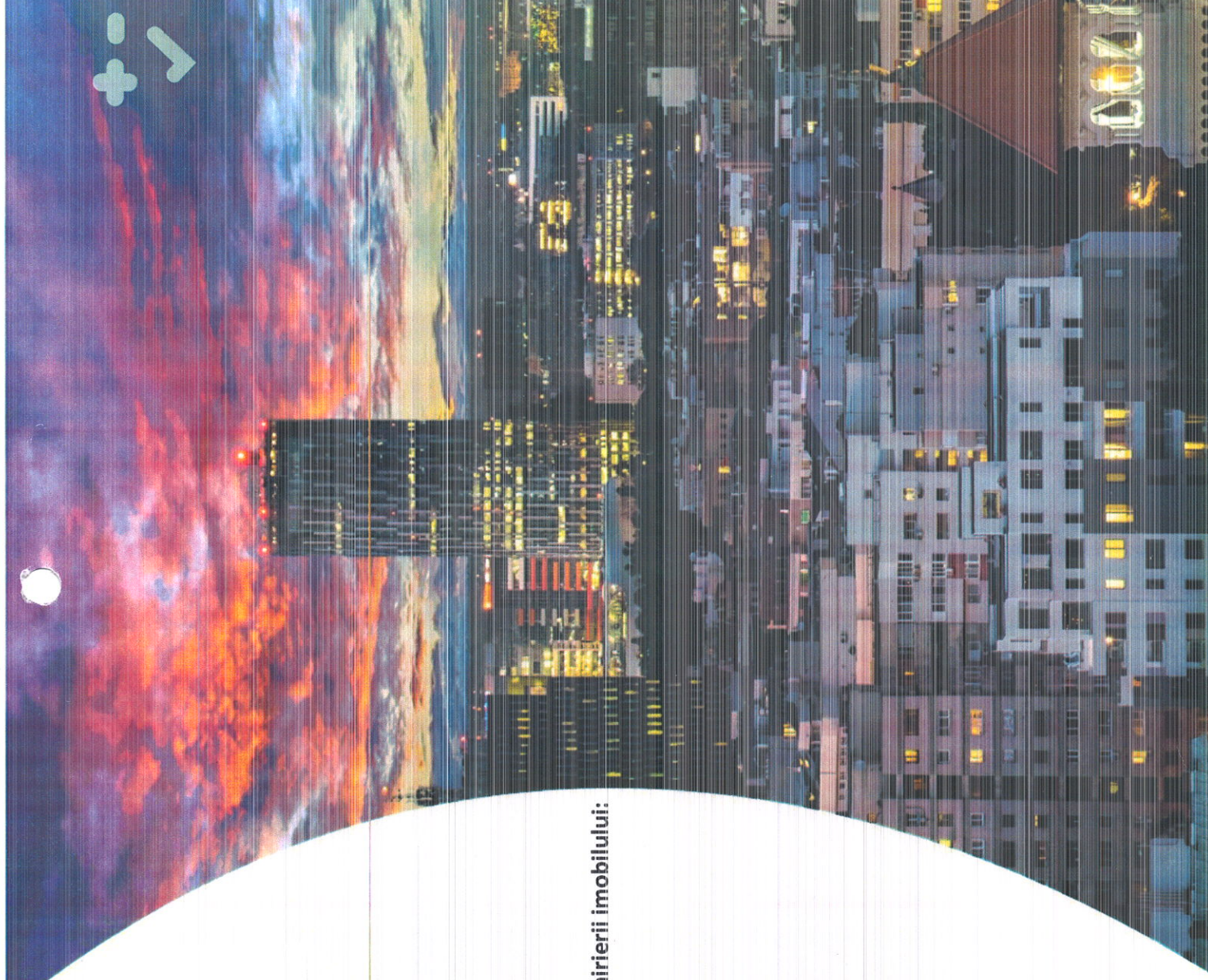
STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii imobilului:

TEREN INTRAVILAN în suprafața de 24 mp,
situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
str. 22 Decembrie,

parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455,
aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

NR. 604.1 / 12.01.2023





Studiu de oportunitate
604.1 / 12.01.2023

FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 24,00 mp,

Adresa: Municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, str. 22 Decembrie
nr. din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea stabilirii cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii unui imobil tip TEREN INTRAVILAN în suprafața de 24,00 mp, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 604.2 / 12.01.2023, cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii imobilului tip TEREN INTRAVILAN, este:

4,60 EUR / mp / lună 22,70 LEI / mp / lună

110,40 EUR / lună

544,60 LEI / luna

respectiv

Valoarea nu conține TVA.

Oprîta Vasile - Matei

Ing. Ec.
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Stan Laurentiu Adrian

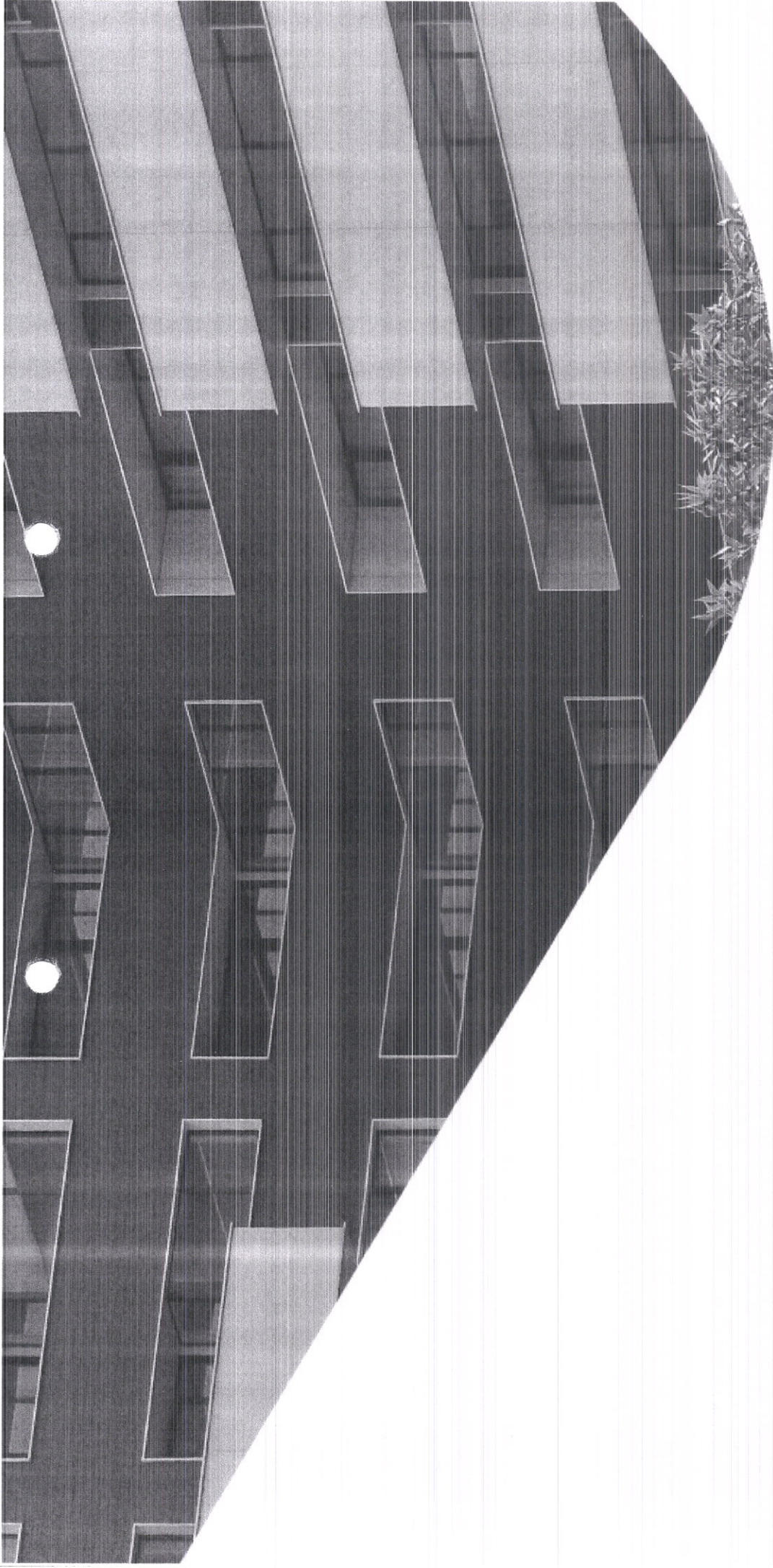
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1.	SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	5
2.	PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3.	DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII	7
4.	MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	11
5.	NIVELUL MINIM AL CHIRIEI	13
6.	PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	14
7.	DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	16
8.	TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	18
9.	AVIZE OBLIGATORII	19
10.	COSTURI ESTIMATE	19
11.	CONCLUZII ȘI OPINII	19
12.	ANEXE	20
	12.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 604.2 / 12.01.2023 - SPAȚIU ÎN SUPRAFAȚĂ DE 24,00 mp	21



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455 Municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PUBLIC
Data studiului de oportunitate	12.01.2023
Curs de schimb valutar	4,9328 LEI/EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii închirierii imobilului TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455 și estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închiriere, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 604.2 / 12.01.2023, cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii terenului, este: 4,60 EUR / mp / lună 22,70 LEI / mp / lună 110,40 EUR / lună 544,60 LEI / luna respectiv Valoarea nu conține TVA.
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie – funcția	FairValue Evaluari SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile Matei Stan Laurentiu Adrian – Director FairValue Evaluari SRL



2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului și hotărâste vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a municipiului, în condițiile legii.

În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze un teren intravilan în suprafață de 24,00 mp, situat în Hunedoara, str. 22 Decembrie, Jud. Hunedoara, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455.

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vanzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. FAIRVALUE EVALUĂRI S.R.L. comanda 646 / 24.11.2022.

Terenul face parte din Domeniul public al Municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmarește prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN, analiza oportunității închirierii și estimarea valorii minime a chiriei de piață pentru închirierea acestui imobil, chirie de piață stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII



Obiectul închirierii

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie, jud. Hunedoara, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455, în suprafață totală de 3.448 mp.

Dreptul de proprietate asupra imobilului – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24 mp menționat mai sus, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu public, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1.

Conform CF 70455, categoria de folosință a terenului este – drum.

Conform CF 70455, proprietatea este amplasată pe str. 22 Decembrie – tronson 3 și este descrisă ca :

“Teren intravilan neîmprejmuit, Domeniu public cuprins între Bdul Corvin - str. Poștei - Bdul Dacia. Drum, trotuar stâlpi iluminat și mobilier stradal.”

Situatia juridica

La data evaluării, pe teren se află o construcție din structură metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc alimentar NON-STOP. Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții. Evaluarea se va face în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 33406 / 07.11.2022, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care să îngreuească dreptul de proprietate, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Descrierea zonei în care se afla proprietatea subiect

- Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafață de 24,00 mp , este situat în zona centrală a municipiului Hunedoara, în zona de intersecție a b-dului 22 Decembrie și str. Poștei, respectiv adiacent bld. Dacia, principală arteră rutieră a orașului, în zona publică cunoscută ca și Zona Park Place – Hotel RUSCA.

Funcțiunea dominantă a zonei este comercială, dar zona are un caracter mixt rezidențial – comercial – administrativ. Accesul în zonă se face cu mijloace auto personale sau mijloace de transport în comun, dar și pietonal.

Sunt amenajate locuri de parcare stradale în zona proprietății și de-a lungul străzii 22 Decembrie. În vecinătate sunt amenajate parcuri cu locuri de joacă pentru copii, mobilier stradal pentru odihnă, iar la cca 100 m începe zona centrală pietonală de pe bld. Corvin.

Compoziția zonei

Descrierea si identificarea proprietatii

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

Utilități existente în zonă :

- energie electrică, gaz metan, rețea de apă potabilă, canalizare
- telefonie, internet.
- nu există sistem de termoficare la nivelul municipiului.

Descrierea terenului

TERENUL INTRAVILAN care face obiectul studiului de oportunitate, se află la intersecția str. 22 Decembrie cu str. Poștei, zonă adiacentă și cu principală arteră a orașului – bdul Dacia, având acces direct la aceste strazi.

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcțiilor învecinate. Indici maxim admisibili (POT, CUT) : nu se cunosc. S-a formulat ipoteza că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care ar putea limita amplasarea unei construcții P după închiriere, ținând seama și de mărimea suprafeței (24 mp).

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. 22 Decembrie	Drum asfaltat	Public
Str. Poștei	Drum asfaltat	Public
B-dul Dacia	Drum asfaltat	Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că 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 proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Terenul este plan.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 8 ml x 3 ml, însumând o suprafață de 24,00 mp. Terenul este neîmprejmuit, fiind delimitat de proprietăți aparținând tot domeniului public.

Deschidere : este amplasată pe o suprafață cu destinația de platou – trotuar, având acces direct la str. 22 Decembrie, str. Poștei și bld. Dacia. Fațada chioșcului existent este spre bld. Dacia – Hotel Rusca. Aprovizionarea chioșcului se face prin str. 22 Decembrie.

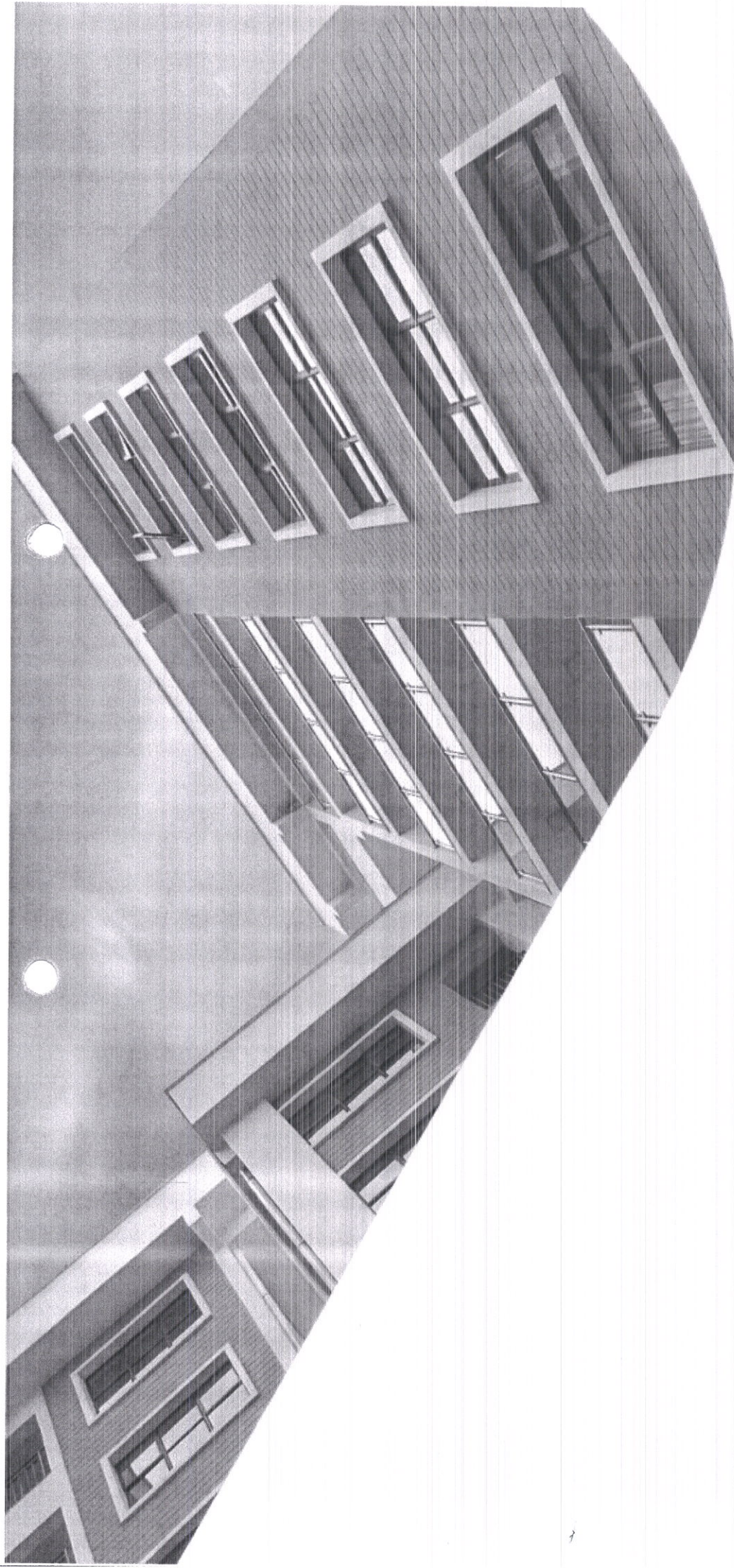
Utilități existente pe proprietate : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare.



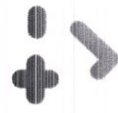
Având în vedere că funcțiunea zonei este preponderent comercială se menține această utilizare și pentru terenul subiect ca CMBU.

Având în vedere faptul că suprafața terenului limitată, este mai mică decât a celorlalte terenuri pe care există spații comerciale edificate, că acest teren dispune de toate utilitățile necesare dezvoltării lui, este oportună închirierea închirierea lui, cu consecințe pozitive în dezvoltarea zonei, crearea de noi locuri de muncă, valorificarea eficientă a patrimoniului public al municipiului Hunedoara. .

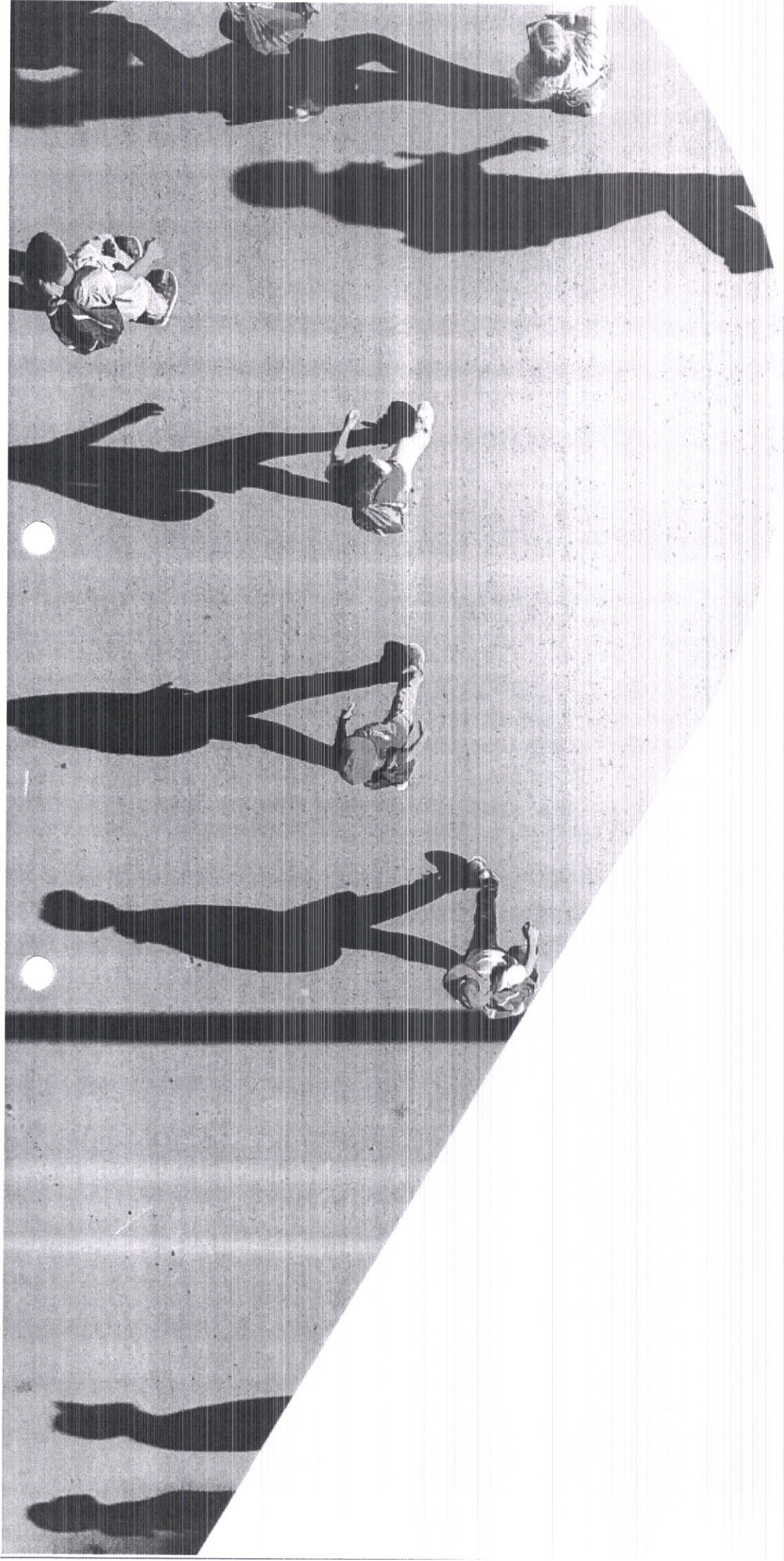
Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, chiriasul are obligația să obțină pe cheltuiala lui, neavând legătură cu chiria de piață estimată, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire și contractul de închiriere..



4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA ÎNCHIRIERII



Motive de ordin economic si financiar	✓	Prin închiriere, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste dezvoltarea terenului prin realizarea unei construcții cu scop comercial, astfel încât terenul să fie utilizat la CMBU a sa. Toate aceste elemente au fost luate in considerare ca premisa a estimarii chiriei.
	✓	Închirierea terenului, dar și dezvoltarea ulterioară a acestuia, va genera noi venituri la bugetul local.
	✓	Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera: - creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Municipiul Hunedoara - încasarea in mod regulat, pe toata durata închirierii, a chiriei, generand creșterea veniturilor din impozite si taxe locale. - Pe perioada închirierii, bunul închiriat va fi exploatat la CMBU a sa, iar cheltuielile de dezvoltare necesare sunt suportate de chiras
Motive de ordin social	✓	Introducerea în circuitul comercial a unui nou spațiu, orientat după cerințele pieței, va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.
	✓	Crearea unor noi locuri de munca (vanzători) în oraș, afectat de o rată ridicată a șomajului.
	✓	Dezvoltarea pe orizontală a unui lanț comercial aprovizionare – desfacere.
Motive de mediu		Lucrarile de investitii care vor fi efectuate se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.
	Puncte tari	✓ Creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local; ✓ Amenajarea terenului implica resurse financiare si de personal, iar dupa finalizarea lui se vor crea noi locuri de munca; ✓ Dezvoltarea unor activitati conexe desfasurarii obiectului de activitate al societatii care a efectuat investitia; ✓ Creșterea veniturilor din impozite si taxe locale.
	Oportunitati	✓ Crearea de unități comerciale noi; ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implicit a Municipiului Hunedoara.
Analiza SWOT – Valorificare patrimoniului prin închiriere	Puncte slabe	✓ Riscul de finantare a investitiei în cazul apelării la surse de finantare externă (ex. pentru edificarea construcției); ✓ Migrația fortei de munca catre piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau calitatea slaba a lucrarilor.
	Amenințari	✓ Riscul bancar cauzat de evolutia dobanzilor si a cursului valutar; ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri; ✓ Posibilitatea unei recesiuni in principal in contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 si a conflictelor existente in zonele invecinate Romaniei;
	Concluzia	In urma analizei informatiilor mai sus mentionate se poate concluziona ca este oportuna închirierea imobilului care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenințările si riscurile care pot aparea, de orice natura, nu este oportuna o stagnare a investitiilor care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local. Recomandarea este de a se inchiria terenul așa cum este, fără a face investiții proprii suplimentare. În vederea obtinerii unei chirii la un nivel cat mai ridicat, închirierea se va face prin licitatie publica deschisa, sau prin negociere directa in conditiile legii.



5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform Raportului de evaluare nr. 604.2 din 12.01.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, **nivelul minim al chiriei pentru TERENUL INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp propus a fi dat în închiriere este:**

4,60 EUR / mp / lună	22,70 LEI / mp / lună
110,40 EUR / lună	544,60 LEI / luna
	respectiv

Valoarea nu conține TVA.

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Conform Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, închirierea terenului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Valoarea finala a chiriei va fi stabilita in urma licitatiei publice organizata de Primaria Municipiului Hunedoara, conform legislatiei in vigoare.

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE



Conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 297, alin (2) :

“În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local. ”

Procedura pentru atribuirea contractului de închiriere este licitația publică, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ . Conform acestui act legislativ , poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică , română sau străină, care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local al municipiului Hunedoara.

Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 reglementează procedura de atribuire a contractului de închiriere, după cum urmează :

Procedura de atribuire

- Art. 332 - Părțile contractului de închiriere - Art. 333 - Actul administrativ prin care se aprobă închirierea - Art. 334 - Documentația de atribuire - Art. 335 - Etapa de transparență - Art. 336 - Reguli privind oferta - Art. 337 - Protecția datelor - Art. 338 - Comisia de evaluare - Art. 339 - Participanții la licitația publică	- Art. 340 - Criteriile de atribuire a contractului de închiriere - Art. 341 - Determinarea ofertei câștigătoare - Art. 342 - Anularea procedurii de licitație - Art. 343 - Încheierea contractului - Art. 344 - Neîncheierea contractului - Art. 345 - Sancțiuni - Art. 346 - Evidența documentației procedurii - Art. 347 - Drepturi și obligații - Art. 348 - Radieră închirierii
--	--

Procedura licitației publice asigură secretul ofertelor, ofertele se vor deschide în plenul comisiei în prezența ofertanților, astfel se asigură principiile transparenței, tratamentului egal, libera concurență, principiile proporționalității și nediscriminării.

Cadru legal

Ordonanța de Urgența nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.



7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE





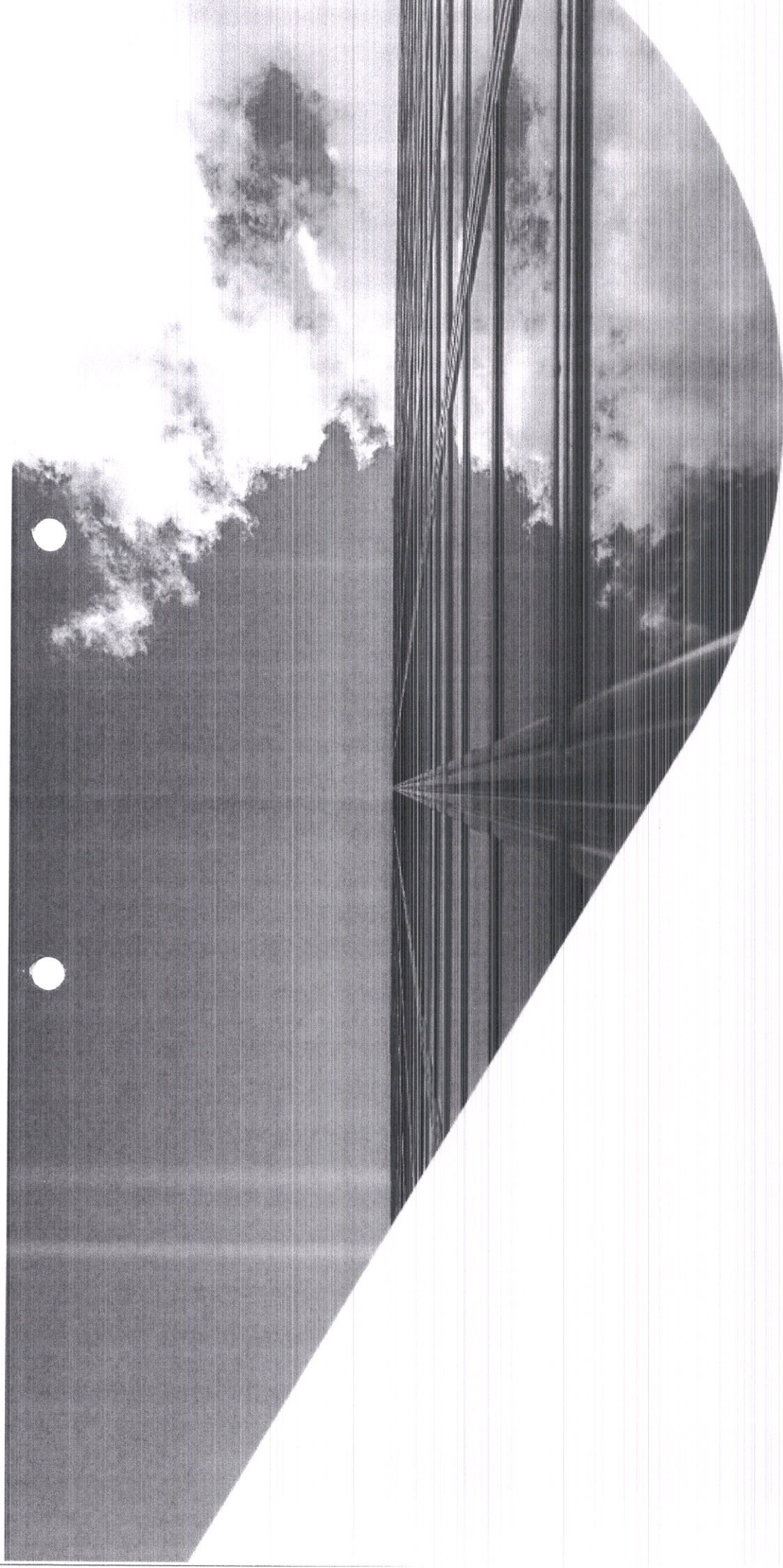
Conform Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, închirierea spațiului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) **durata închirierii**;
- d) prețul minim al închirierii.

Cadru legal

Încheierea contractului, cu toate clauzele de natură să asigure folosința bunului închiriat, se va face în formă scrisă, conform prevederilor legale.

Realizarea obiectivului de investiție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii 50/1991



8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE





Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractului de inchiriere, alegerea ofertei castigatoare se va determina cu respectarea criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire..

Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

f



9. AVIZE OBLIGATORII

Aviz obligatoriu

In conformitate cu prevederile Codului Administrativ, nu este nevoie pentru inchiriere, de avizul emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

10. COSTURI ESTIMATE

Costurile estimate pentru inchiriere sunt cele realizate cu studiul de oportunitate si costurile legate de procedura de atribuire a contractului de inchiriere (realizare caiet de sarcini, costuri cu transparenta, etc).



11. CONCLUZII SI OPINII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru bunul imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie, jud. Hunedoara, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara , se poate concluziona ca închirierea acestui imobil este oportuna și reprezintă o soluție viabilă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Recomandarea este de a se închiria spațiul așa cum este, fără a face investiții proprii suplimentare.

Conform Raportului de evaluare nr. 604.2 din 12.01.2023 întocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei pentru TERENUL INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp propus a fi dat în închiriere este:

4,60 EUR / mp / lună	22,70 LEI / mp / lună
110,40 EUR / lună	544,60 LEI / luna

respectiv

Valoarea nu conține TVA.

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

12. ANEXE

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 604.2 / 12.01.2023

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 24 mp,
situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
str. 22 Decembrie,
parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455,
aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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





Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 24,00 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara

Adresa: Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. 22 Decembrie
parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția terenului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat cuantumul minim al chiriei de plată pentru terenul în cauză în scopul întocmirii unui studiu de oportunitate în vederea închirierii acestuia.

FairValue Evaluări SRL

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

FairValue Evaluări, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprea Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – 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 nivelul chiriei de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.01.2023, este:

4,60 €/mp/lună echivalent 22,70 LEI/mp /lună

110,40 €/lună echivalent 544,60 LEI/lună

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

- ✓ 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.
- ✓ Valoarea nu include TVA.

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprea@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,
Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări



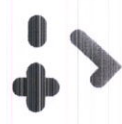


Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	16
6. EVALUARE	20
7. ANEXE	22



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	12.01.2023				
Data inspecției	12.01.2023				
Data evaluării	12.01.2023				
Evaluator autorizat	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie , judet Hunedoara, parte din terenul inscris în CF 70455, nr. cadastral 70455				
Suprafață	24,00 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Public				
Utilizare existentă	Ocupat cu o construcție provizorie cu destinația – Chioșc Alimentar NON - STOP				
Curs de schimb valutar	4,9328 LEI/EUR				
CHIRIA DE PIAȚĂ	4,60	EUR/mp/lună	22,70	LEI/mp/lună	respectiv 111,40 EUR/lună 544,60 EUR/lună
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc. Nu au fost furnizate detalii cu privire la utilizarea actuală.				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral.				
Observații speciale	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:				
	Str. 22 Decembrie	Drum asfaltat			Public
	Str. Poștei	Drum asfaltat			Public
	B-dul Dacia	Drum asfaltat			Public
	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				
- Teren intravilan neîmprejmuit, pe care se afla edificată o construcție provizorie din structura metalica și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chioșc Alimentar NON-STOP. - Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții (închiriere, suprafece, etc). Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. - Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcțiilor învecinate. S-a formulat ipoteza că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care ar putea limita amplasarea unei construcții P dupa închiriere. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. - Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate.					



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

- ✎ 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
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 24,00 mp
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. 22 Decembrie, jud. Hunedoara, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii terenului analizat. Tipul de valoare adecvat acestui scop este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 - Domeniul Public (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de către proprietar (municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Public) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 770455, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 70455. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini. Pe proprietatea analizată se afla edificată o construcție provizorie din structura metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc Alimentar NON - STOP. Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții (închiriere, suprafețe, etc). Evaluarea se va face în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreuneze dreptul de proprietate.



Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de estimare a “chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 : SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.	
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (16.12.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9328 Lei/Euro.	
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.01.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2023. Data evaluării este 12.01.2023.	
Data raportului	12.01.2023	
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 12.01.2023, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării . Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă pe teren, singurele informații disponibile fiind cele din extrasul CF 72124 Hunedoara.	
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 imobile	

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 70455, Extras de Plan cadastral
- ✓ Plan de amplasament al proprietății;

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

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

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate.

- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

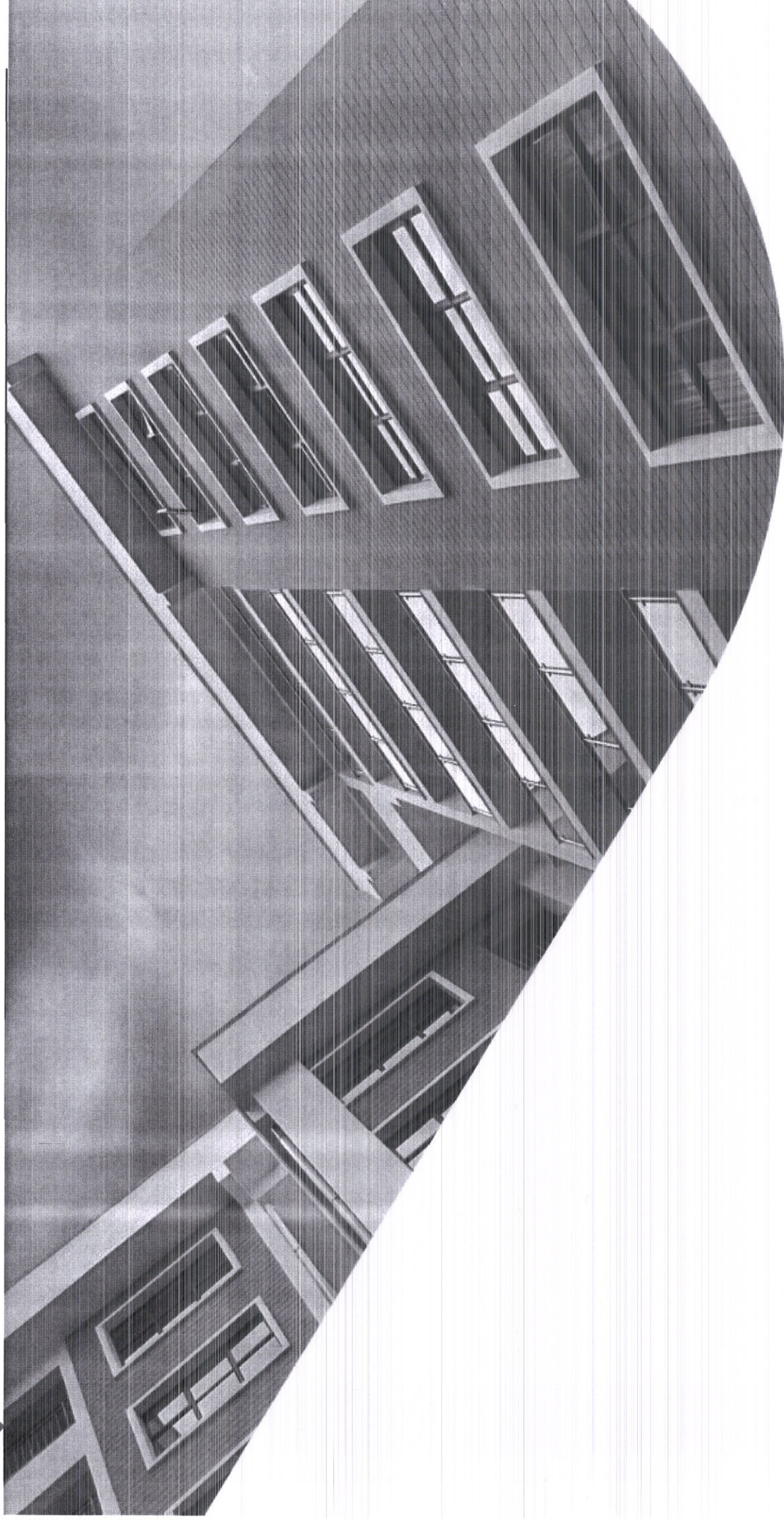
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

Ipoteze semnificative

Ipooteze speciale semnificative	✓	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.
	✓	Pe teren se află edificată o construcție provizorie din structura metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc Alimentar NON-STOP. Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții (închiriere, superficte, etc). Evaluarea se va face în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.
	✓	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcțiilor învecinate. Indici maxim admisibili (POT, CUT) : nu se cunosc. S-a formulat ipoteza că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care ar putea limita amplasarea unei construcții P după închiriere. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
	✓	Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.
	✓	Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓	Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
	✓	Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
	✓	Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
	✓	Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
	✓	Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Descrierea raportului	✓	Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului – TEREN INTRAVILAN, situat în municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie, parte din terenul înscris în CF 70455, nr. cadastral 70455, în suprafață totală de 3.448 mp, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu Public, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, în baza :

- Actului Administrativ – HG nr. 1352 / 27.12.2001 emis de Guvernul României
- Actului Administrativ – HCL nr. 176 / 26.04.2018 emis de Municipiul Hunedoara
- Actului Administrativ – Adresa nr. 34233 / 09.05.2018 emis de Primăria Hunedoara.

Conform CF 70455 , categoria de folosință a terenului este – drum.

Conform CF 70455, proprietatea este amplasată pe str. 22 Decembrie – tronson 3 si este descrisă ca :

”Teren intravilan neîmprejmuit, Domeniu public cuprins între Bdul Corvin - str. Poștei - Bdul Dacia. Drum, trotuar stâlpi iluminat si mobilier stradal.”

La data evaluării, pe teren se află o construcție provizorie din structură metalică si panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc alimentar NON-STOP. Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții. Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 33406 / 07.11.2022, nu sunt inscise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formuleaza ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu caracter mixt rezidențial – comercial – administrativ, cunoscută ca și ZONA COMERCIALĂ DUNĂREA . Funcțiunea dominantă a zonei este comercială.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

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

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 24,00 mp , este situat :

- în zona centrală a municipiului Hunedoara, pe b-dul 22 Decembrie și adiacent bld. Dacia, principala arteră rutieră a orașului, în zona publică cunoscută ca și Zona Park Place – Hotel RUSCA
- la intersecția străzilor 22 Decembrie - str. Poștei, zonă adiacentă la bld. Dacia, principala arteră a orașului.

Funcțiunea dominantă a zonei este comercială, dar zona are un caracter mixt rezidențial – comercial – administrativ.

Accesul în zonă se face cu mijloace auto personale sau mijloace de transport în comun, dar și pietonal.

Sunt amenajate locuri de parcare stradale în zona proprietății si de-a lungul străzii 22 Decembrie. În vecinătate sunt amenajate parcuri cu locuri de joacă pentru copii, mobilier stradal pentru odihnă, iar la cca 100 m începe zona centrală pietonală de pe bld. Corvin.

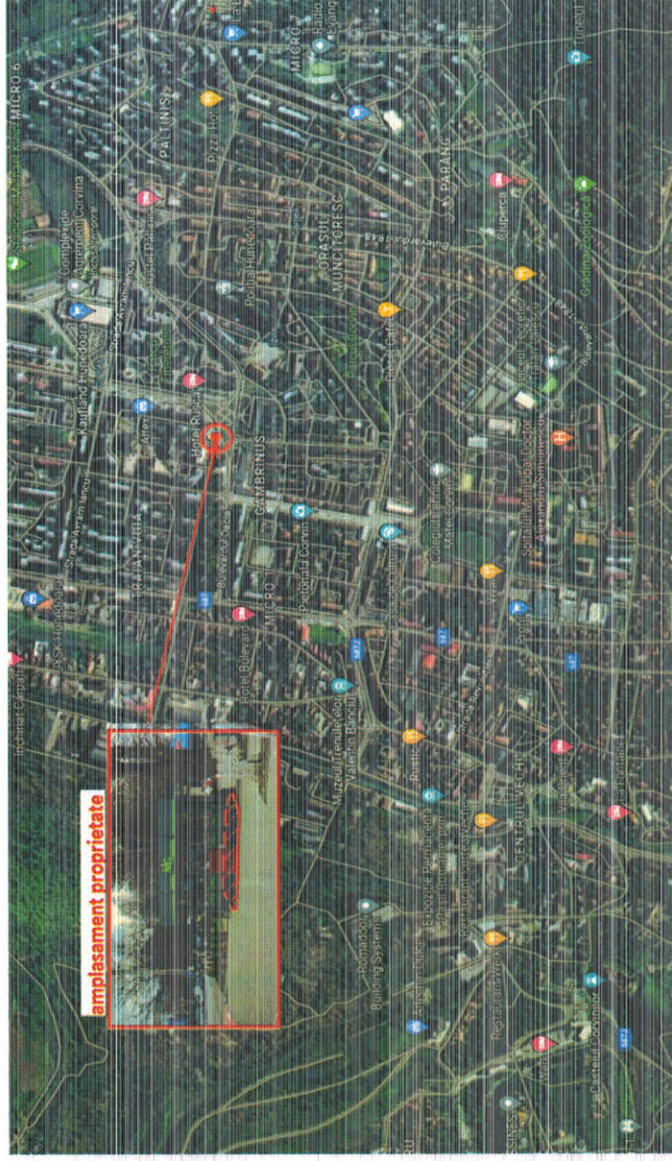
Informații despre amplasament.

Zona evaluată, este caracterizată prin existența de spații comerciale independente (centre comerciale, restaurante, chioșcuri similare) sau aflate la parterul blocurilor de locuințe de la data PIF a construcțiilor, dar cu un ridicat grad de modernizare, cabinete medicale, bănci, hotel, instituții de cult, spații administrative (Școala Generală nr. 3, Colegiul Economic Emanoil Gojdu, Agenția Locală pentru Ocuparea Forței de Muncă, etc).

Dupa revoluție , o serie de alte spații s-au privatizat sau apartamente de la parterul blocurilor s-au transformat în spații comerciale / birouri / spații destinate prestărilor de servicii.

Zona rezidențială este reprezentată de blocuri P+3 – P+10, construite în perioada 1960 – 1980.

Cartierul este completat cu zone de agrement (Parcul Central, Parcul Tineretului, terenuri libere sau parcuri între blocuri). Sunt amenajate locurile de parcare stradale în zona proprietății și de-a lungul străzii 22 Decembrie în zona proprietății.



Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind cel similar cu al construcțiilor învecinate. Indici maxim admisibili (POT, CUT) : nu se cunosc. S-a formulat ipoteza că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care ar putea limita amplasarea unei construcții P după închiriere, ținând seama și de mărimea suprafeței (24 mp).

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. 22 Decembrie	Drum asfaltat	Public
Bld. Dacia	Drum asfaltat	Public
Str. Poștei	Drum asfaltat	Public

*Nota: 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: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Terenul este plan.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 8 ml x 3 ml, însumând o suprafață de 24,00 mp. Terenul este neîmprejmuit, fiind delimitat de proprietăți aparținând tot domeniului public.

Deschidere : este amplasat pe o suprafață cu destinația de platou – trotuar, având acces direct la str. 22 Decembrie, str. Poștei si bld. Dacia. Fațada chioșcului existent este spre bid. Dacia – Hotel Rusca. Aprovizionarea chioșcului se face prin str. 22 Decembrie.

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: curți – construcții ,
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștința de documente/informații/data din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare, sau informații legate de existența unei structuri de utilități subterane care să influențeze regimul tehnic al unei potențiale construcții conform regiluii tehnic admisibil al zonei.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, chiriașul are obligația să obțină pe cheltuiala lui, neavând legatură cu chiria de piață estimată, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevazute de legislația în vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire și contractul de închiriere.

Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

La data evaluării, pe teren se află o construcție din structură metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc alimentar NON-STOP. Evaluatorul nu a primit detalii cu privire la situația juridică a acestei construcții. Evaluarea se va face în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

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
Definiția produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltări imobiliare comerciale, în zona centrală a municipiului Hunedoara.
- Utilități existente, de calitate specifică, necesare dezvoltării unei proprietăți comerciale.

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

- Analiza pietei 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 pietei competitive: zonele ultracentrale / centrale / mediane ale orașelor din jud. Hunedoara și orașelor similare din județele învecinate
- Proprietăți similare disponibile: Insuficiente în jud. Hunedoara
- Proprietăți complementare: spații la parter de bloc, chioscuri similare în zona centrală a mun. Hunedoara

PASUL 3
Analiza cererii

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

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4
Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternative reduse de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – insuficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – insuficient
- marja de negociere la vanzare: între 10 și 20%
- Oferte închiriere : 01 - 08 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 (oferte) și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere afiată în creștere.
- În ce privește închirierea, piața este versatilă
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe, este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri energie, creștere costuri cu forța de muncă, etc.)

PASUL 6
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declararea pandemiei de coronavirus SARS COV-2, instituirea stării de urgență și altele, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o serie de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative prin care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc. Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Caracterul specific al proprietății analizate (teren considerat liber, suprafață mică – 24 mp, amplasat în zona centrală a municipiului Hunedoara, CMBU – comercială), dar și faptul că informațiile de piață privind proprietăți similare sunt insuficiente sau chiar inexistente pe piața locală, a făcut ca evaluatorul să-și extindă analiza de piață pe o arie de piață regională (Banat – Transilvania), dar și națională – în zone în care a identificat informații relevante.

Principalele elemente de comparație care influențează sensibil prețul de închiriere și de care care evaluatorul a ținut seama au fost :

- suprafața terenului – urmărindu-se identificarea de suprafețe cât mai mici.
- amplasamentul în cadrul localității, evaluatorul încercând să identifice terenuri în localități de același rang cu municipiul Hunedoara.

La nivelul municipiului Hunedoara, au fost identificate 4 comparabile , terenuri aparținând domeniului public și care au făcut obiectul unor rapoarte de evaluare în scopul închirierii, evaluate în intervalul dec 2021 – iulie 2022. Pentru evaluare a fost utilizată comparabila din iulie 2022.

HCL	Data	Descriere actiune	Destinație	Adresa	Suprafata		Pret minim inchiriere (fara TVA)	
					mp	Eur/mp/luna	Lei/mp/luna	
423	23.12.2021	Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Bld. Dacia	93.00	2.31		11.43
139	28.02.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicz nr. 2	16.20	2.83		14.00
139	28.02.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicz nr. 2	10.80	2.83		14.00
314	29.07.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Curtea Castelului Corvinestilor	15.00	3.04		15.00

Pentru aria de piață regională Banat – Transilvania , prețurile de închiriere identificate sunt cuprinse în intervalul 1,00 – 8,00 Eur/mp/lună.

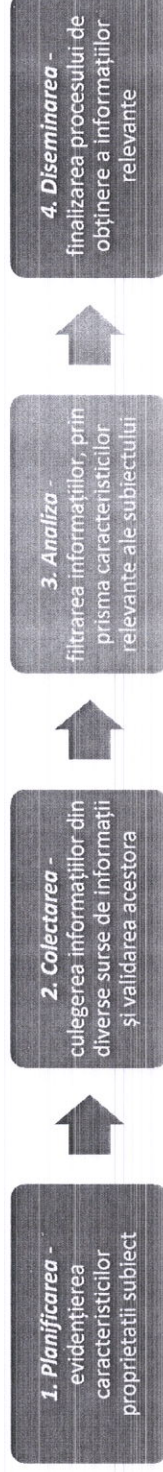
Prețurile de închiriere scad semnificativ o dată cu creșterea suprafețelor închiriate.

Situația este similară și în aria de piață din sudul țării, cu mențiunea că la nivelul municipiului București avem de-a face cu o piață specifică, prețurile urcând și la cca. 30 Eur/mp/lună.

În anexa nr. 7 sunt exemplificate afirmațiile de mai sus.

Procesul de colectare a informațiilor
relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

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

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

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

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

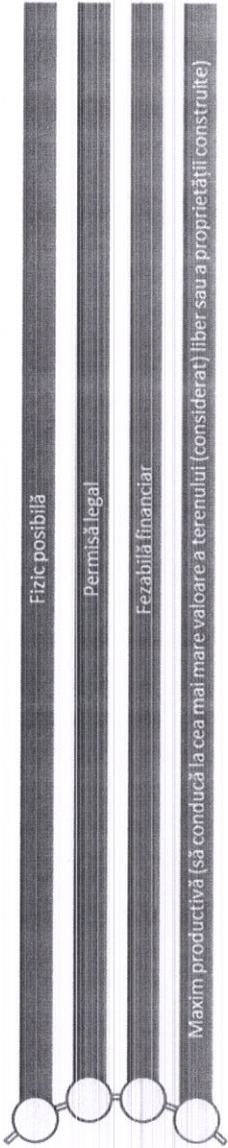
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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:



Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare CMBU

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona ultracentrală / centrală, dar și mediană a municipiului Hunedoara, respectiv a unor orașe clasificate similar din județele învecinate. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

FairValue Complete				
Obiectiv de utilizare	Utilizare rezonabilă	Utilizare probabilă	Utilizare posibilă	Maxim productivă
Obiectiv de utilitate publică	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	Nu	-	-	-

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită – nu este cazul, deoarece s-a formulat ipoteza că terenul este liber și pentru construcția provizorie existentă nu s-au primit informații cu privire la situația juridică a acesteia.

Ca urmare, cea mai bună utilizare CMBU este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de **tip comercial / funcțiuni complementare**.

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

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii / chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute / închiriate recent sau care sunt oferite pentru vânzare / închiriere.

Cuantumul minim al chiriei terenului trebuie estimat având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă pe teren se afla edificată o construcție provizorie din structura metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Chiosc alimentar NON STOP, cuantumul chiriei acestuia este estimat 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 (comercială). Estimarea chiriei s-a făcut în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

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 relative**.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate chirile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel al chiriei pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

În metoda comparației relative nivelul chiriei este estimat prin analiza activității pieței pentru închirieri de proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

La data evaluării, evaluatorul nu a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost închiriate recent (mai aproape de data evaluării) în aria de piață a municipiului Hunedoara, fiind necesară lărgirea ariei de piață la nivelul județului Hunedoara și a județelor învecinate. Evaluatorul a cautat informații privind terenuri similare în zone clasificate similare cu zona evaluată, iar acolo unde au fost diferențe, acestea au fost evidențiate. Informațiile au fost culese din publicațiile de specialitate, site-uri de specialitate în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări / închirieri de terenuri, cu și fără construcții). În anexe sunt prezentate datele despre închirieri ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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:

Chiria de piață = 4,60 EUR/mp/lună echivalent Chiria de piață = 22,70 LEI/mp/lună

respectiv

Concluzia asupra valorii

Chiria de piață = 111,40 EUR/lună echivalent Chiria de piață = 544,60 LEI/lună

Valoarea nu conține TVA.

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 12.01.2023 : 4,9328 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

	Evaluare:	În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor și raportărilor financiare
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
	✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
	Promptitudine și operativitate:	✓ firmă ”regulated by RICS” (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓ Sistem privat de comunicații securizat	Risc management:
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	
	✓ Peste 15 ani de activitate	
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare	
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	
	✓ 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 pietelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

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

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

- Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, 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.
 - Colectarea** – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 - Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 - 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).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
CHIRIA DE PIATĂ (€/mp)	-	6.50 €	3.04 €	7.88 €	5.00 €
SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	24 mp	1937 mp	15 mp	24 mp	4200 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	neluat în calcul (teren considerat liber)	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 - zona centrală, str. 22 Decembrie, Zona Park Place – Hotel RUSCA	Timisoara, zona periferică	Hunedoara, zona Curtea Castelului Conviesților	Timisoara, zona centrală str. Gheorghe Lazăr	Alba Iulia, zona Cetate - Kaufland
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	strada + trotuare alăturate, Acces direct - 2 străzi (str. 22 Decembrie, bld. Dacia), neîmprejmuit	strada + trotuare alăturate, Acces direct - 2 fronturi stradale, neîmprejmuit	strada + trotuare alăturate, Acces direct, neîmprejmuit	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuit	strada + trotuare alăturate, Acces direct - 2 străzi, neîmprejmuit
TOPOGRAFE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren pantă ușoară, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/gaz/apa/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apa/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 8 X 3 m FS = 8 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 30 x 67 m, FS1 = 30 ml, FS2 = 67 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 5 x 3 m, FS = 5 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 10 x 2,20 ml FS = 10 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 120 x 35 m, FS = 35 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)	locuri de parcare stradale pe str. 22 Decembrie nu este cazul	cu locuri de parcare în zonă nu este cazul	parcare amenajata la cca. 200 m nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială, industrială	comercială	comercială	comercială

GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	24 mp	1937 mp	15 mp	24 mp	4200 mp	
CHIRIA DE PIATĂ (€/mp)	-	6.50 €/mp	3.04 €/mp	7.88 €/mp	5.00 €/mp	
TIPUL COMPARABILEI		oferta	tranzacție	oferta	-15%	
Marja de negociere (%)		-15%	0%	-15%	nu este cazul	
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	neluat în calcul (teren considerat liber)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €	
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	?	5.53 €/mp	3.04 €/mp	6.70 €/mp	4.25 €/mp	
Elemente specifice tranzacției						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
Elemente specifice proprietății						
LOCALIZARE	Hunedoara - zona centrală, str. 22 Decembrie , Zona Park Place – Hotel RUSCA	Timisoara, zona periferică	Hunedoara, zona Curtea Castelului Corvinestilor	Timisoara, zona centrală str. Gheorghe Lazăr	Aiba Iulia, zona Cetate - Kaufland	
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Caracteristici fizici						
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	24 mp	1937 mp	15 mp	24 mp	4200 mp	
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare, împrejmuire)	strada + trotuare asfaltate, Acces direct - 2 străzi (str. 22 Decembrie, bid. Dacia), nelmprejmuire	strada + trotuare asfaltate, Acces direct - 2 fronturi stradale, nelmprejmuire	strada + trotuare asfaltate, Acces direct , nelmprejmuire	stradă asfaltată, acces din stradă, nelmprejmuire	strada + trotuare asfaltate, Acces direct - 2 străzi, nelmprejmuire	
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
TOPOGRAFIIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren pantă usoara, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	
Comparabilitate	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apa/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii	
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
VAD COMERCIAL	Da	Da	Da, limitat la turlet	Da, foarte vizibil	Da, mai puțin vizibil	
Comparabilitate	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 8 X 3 m FS = 8 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 67 m, FS1 = 30 m, FS2 = 67 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 5 x 3 m, FS1 = 5 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 10 x 20 m FS = 10 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 120 x 35 m, FS = 35 m	
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construcțiilor)	locuri de parcare stradale pe str. 22 Decembrie nu este cazul	cu locuri de parcare în zonă nu este cazul	parcare amenajată la cca. 200 m nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială, industrială	comercială	comercială	comercială	
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
SUPERIOARĂ	4	0	3	1	1	
SIMILARĂ	5	7	8	7	7	
INFERIOARĂ	2	4	0	3	3	
COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	
ANALIZA CLASAMENTULUI	6.70 €/mp	COMPARABILITATE GLOBALA SUPERIOARĂ				
Comparabila C						
Comparabila A	5.53 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA	echivalent a	22.70 Lei/mp/lună	
Proprietatea subiect			4.60 €/mp/lună	110.40 €/lună	544.60 Lei/mp	
Comparabila D	4.25 €/mp	INFERIOARĂ				
Comparabila B	3.04 €/mp	INFERIOARĂ				
					4.9328 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt: oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. • Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt. care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	
PROPRIETATEA COMPARABILA A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 5.5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1937 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilțiar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, industrială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil),) • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE,). 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 5.5 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 6.7 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 24.1 mp (similară), amenajările exterioare comparabilis sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (en/gaz/apă/canal - pe proprietate) este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 6.7 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 15 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (en/gaz/apă/canal - pe proprietate), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil),) Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 3 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 4200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilțiar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai neadevate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi), TOPOGRAFE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE,). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE, VAD 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 4.3 €/mp.

Anexa nr. 3 Perspectiva – vederi din str. 22 Decembrie Fotografii

Zona Rusca



Bld. Dacia



Acces in zona evaluata din str. Ion Creanga



Zona pietonala – bld. Corvin



Vedere zona Parc Central (Park Place)



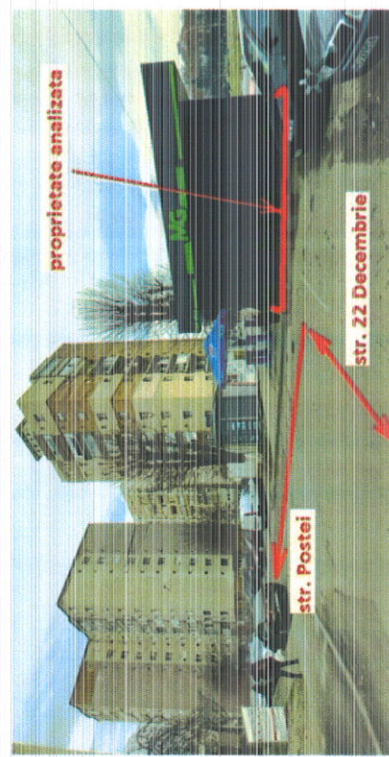
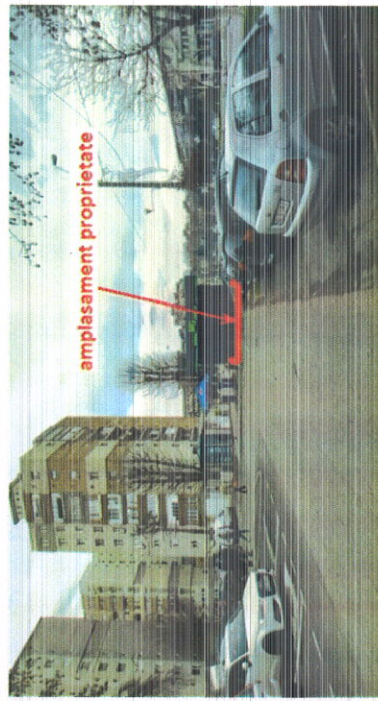
Vedere zona Rusca – bld. Corvin



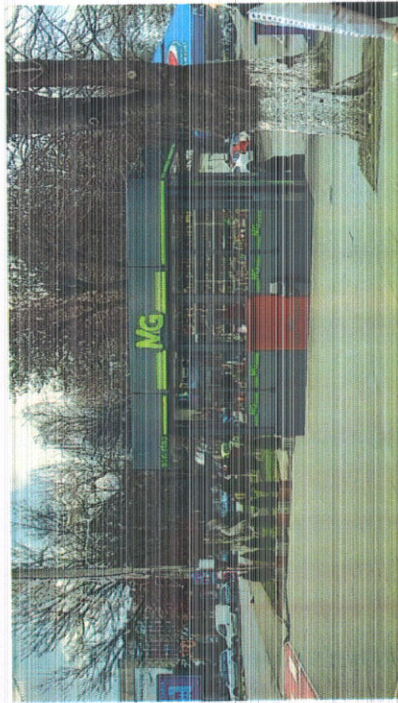
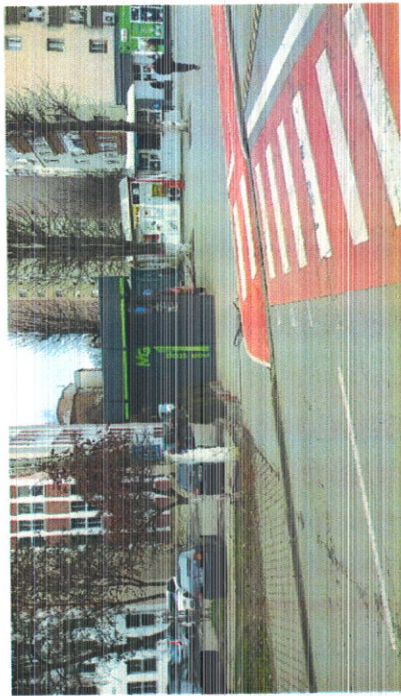
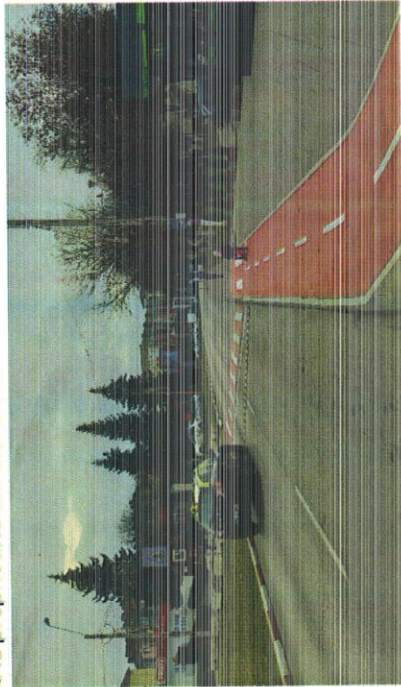
Restaurant Park Place



Vedere str. 22 Decembrie - acces la proprietate



Acces la proprietate din bld. Dacia



100



ANEXA 5 - DOCUMENTE

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

Nr. cerere 33406
Ziua 07
Luna 11
Anul 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70455 Hunedoara

ANCIPI



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. 22 Decembrie, Jud. Hunedoara

Nr. înr. cadastral Crt. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 70455	3.448	Teren neînregistrat: Strada 22 Decembrie-tronson 3. Teren intravilan neînregistrat- Domeniul Public cuprins între Bdul. Corvin și Str. Postei, Bdul. Dacia, Drum, trotuar, stâlpi iluminat și mobilier stradal

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14005 / 03/05/2018 Act Normativ nr. HG nr.1352, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. HCL nr. 176 din 26/04/2018 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.34233, din 09/05/2018, emis de Primăria Hunedoara; B1 înțabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota A1 actuală 1/1 II. MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PUBLIC	

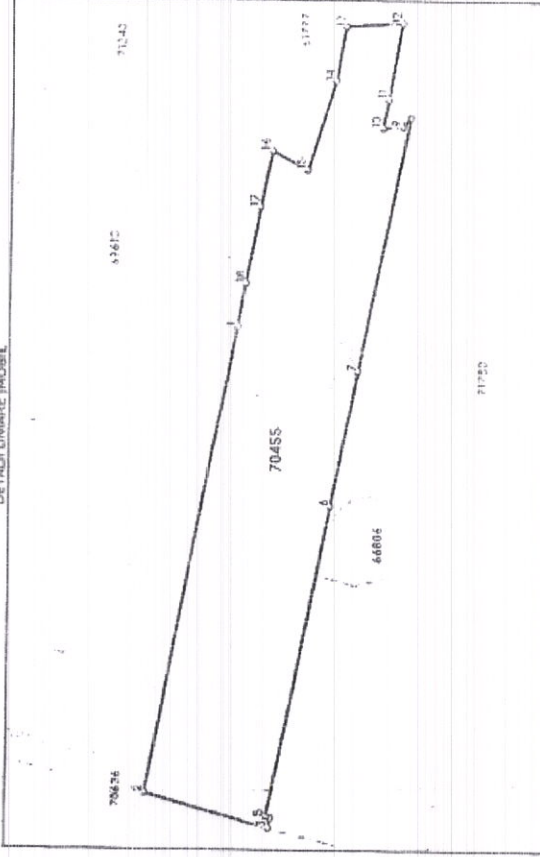
Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 70455 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
	70455	3.448	Strada 22 Decembrie-tronson 3. Teren intravilan neînregistrat- Domeniul Public cuprins între Bdul. Corvin și Str. Postei, Bdul. Dacia, Drum, trotuar, stâlpi iluminat și mobilier stradal

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. înr. cadastral	Categorie înr. înr. teren	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3.448			- Strada 22 Decembrie-tronson 3. Teren intravilan neînregistrat- Domeniul Public cuprins între Bdul. Corvin și Str. Postei, Bdul. Dacia, Drum, trotuar, stâlpi iluminat și mobilier stradal

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	86.762
2	3	26.43
3	4	1.927

Carte Funciară Nr. 70455 Comuna/Craș/Municipiu: Hunedoara

Punct - început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.981
5	6	58.214
6	7	25.348
7	8	45.85
8	9	2.326
9	10	3.967
10	11	5.345
11	12	14.358
12	13	11.564
13	14	10.363
14	15	17.174
15	16	7.973
16	17	9.903
17	18	14.049
18	1	7.684

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 7.0 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extratul 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 oare fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute 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,
07/11/2022, 11:40

DIANA
REFERENT



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Cod verificare

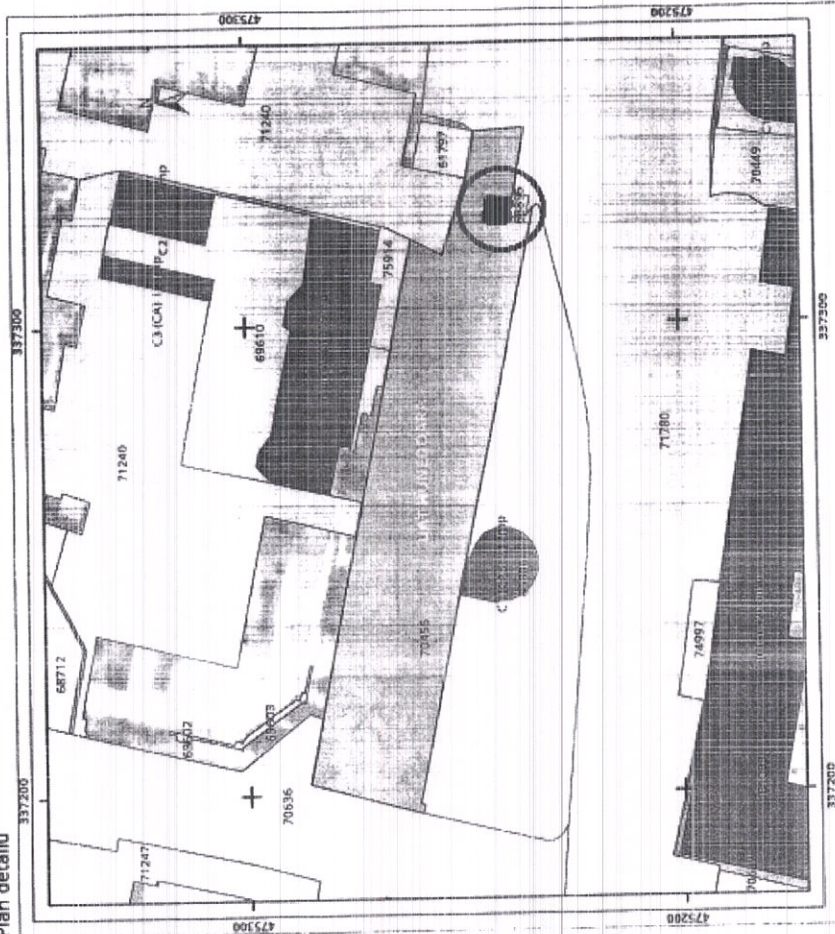


Nr. cerere	93407
Zona	07
Luna	11
Anul	2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 70455, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. 22 Decembrie

Teren: 3.448 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Drum 3448mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sarcini tehnice intersectii cu limitele legilor speciale)

Semnăt electronic

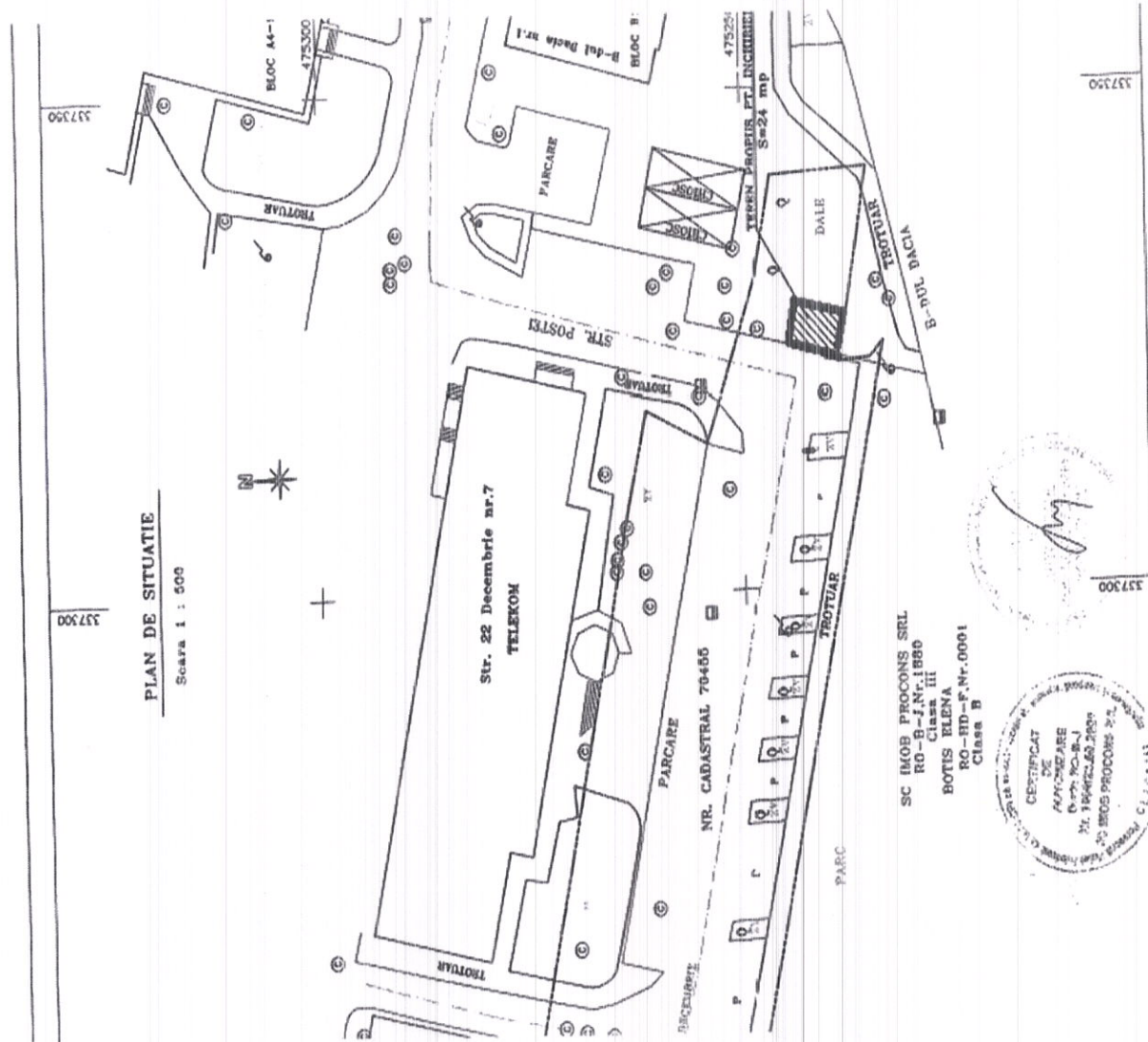
Legea 17, Art. 21

DIANA

DIANA

Ultima actualizare a geometriei: 10-05-2018
Data și ora generării: 07-11-2022 11:41

Costul de verificare din acest poartă în fața pazei pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag. 2 din 2





Raport de evaluare
604.2 / 12.01.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-servicii-locuinte-1937-mp-zona-selgros-hornbach-st-procopiu-colt-cu-t-tzara/0hh8f6he0gg878h6e89gi95df1943727.html>

publi24.ro

0723226664

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

Inchiriez teren 1937 mp zona Selgros -
Hornbach, St Procopiu colt cu Tzara

6,50 EUR

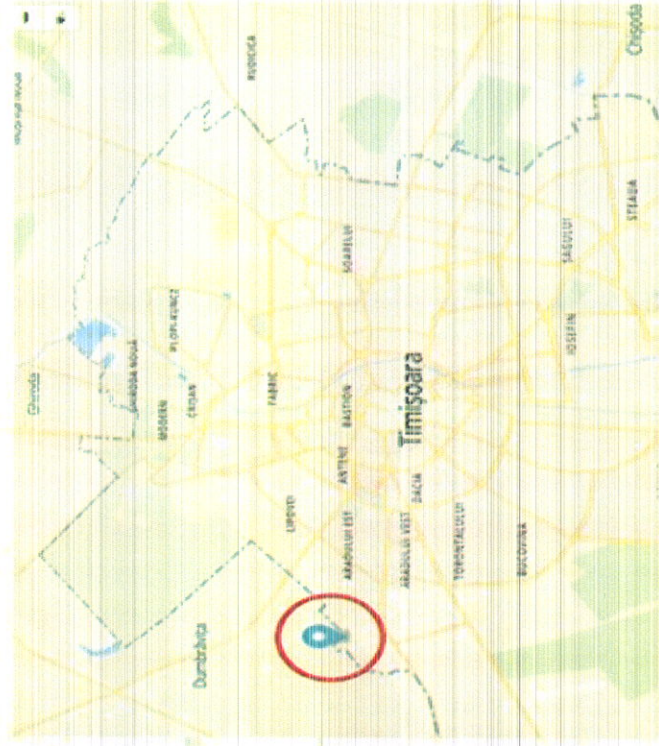
Valabil din 12.01.2023 10:27:15

Descriere

Teren 1937 mp

- zona Selgros - Hornbach, strada Stefan Procopiu colt cu Tristan Tzara
- doua fronturi stradale 30 x 67
- toate utilitatile langa parcela: curent, gaz, apa, canal

Vezi detalii pe www.ronimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

HOTĂRÂREA NR. 314/2022¹

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 15 mp,
parte din terenul înscris în CF nr. 65717 Hunedoara, nr. cad. 65717, (...)
(.....)
aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara

(...)

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a următoarelor:

a) teren în suprafață de 15 mp, situat în Municipiul Hunedoara, str. Curtea
Corvineștilor, județul Hunedoara, parte din terenul înscris în CF nr. 65717 Hunedoara, nr.
cad. 65717, în suprafață totală de 12.065 mp, aparținând domeniului public al Municipiului
Hunedoara, identificat conform schițelor nr. 1 și nr. 2, anexe la documentația de atribuire
menționată la anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, valoare totală de inventar de 1.570.836,3
lei, cu destinația de activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare și alimentate
publică;

(...)

Art. 2. - Aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea bunurilor menționate
art.1, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(...)

Art. 4. - Prețul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate
menționat la art. 2, respectiv:

a) pentru terenul menționat la art. 1 alin. (1) lit. a) - 15,00 lei/mp/lună (fără TVA
respectiv 225,00 lei/lună (fără TVA);

(...)

Hunedoara, la 29.07.2022

(...)



Raport de evaluare
604.2 / 12.01.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-comercial-front-la-gheorghe-lazar-24-1-mp-vad-pietonal-auto-intens/184g80d17ei07d482531103965lh79f0.html>

publi24.ro

0724242977

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

Teren comercial, front la Gheorghe Lazar, 24.1 mp, vad pietonal/auto intens

190 EUR 7,88 EUR/mp

Timis, Timisoara CENTRU Vezi pe harta

Valabil din 10.01.2023

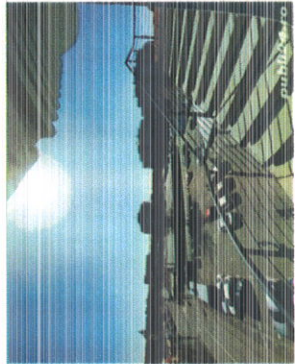
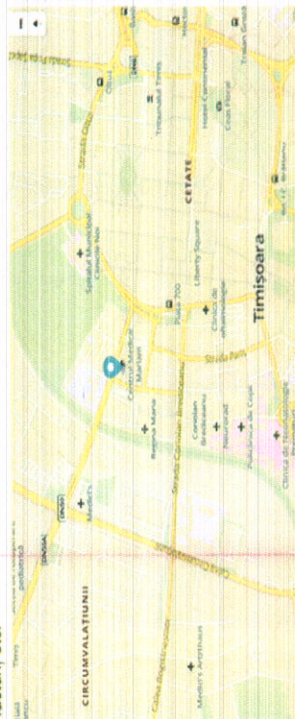
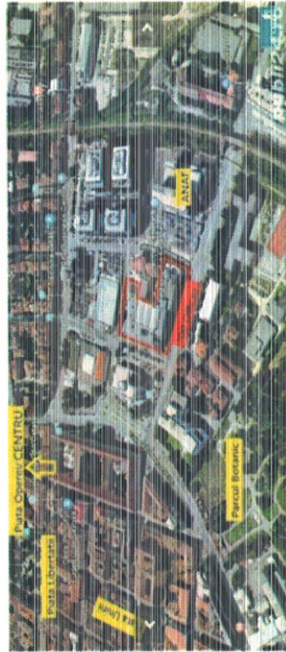
Descriere

Proprietar, inchiriez teren, suprafata 24.1 mp, in zona centrala, front stradal, excelent localizat, super vizibilitate, trafic auto si pietonal prin fata terenului.

Terenul este pozitionat pe Bulevardul principal, Gheorghe Lazar, nr.9, sau inspre piata 700, super locatie, excelenta accesibilitate, vizibilitate excelenta, cladirea dispune de front stradal la 4 bulevarde, ultracentral iar ca si puncte de reper: Vis a vi de ANAF, ET2U, Piata 700, Aqualim viitorul hotel de 5 stele, cu acces la alte 3 strazi secundare, avand vecinatati : Anaf, Piata 700, Aqualim, Etia2U, ADR Vest, Institutii Publice, Spitale, Centre Culturale, Licee, Facultati, Gradinite, Primarie, Tribunal, Hoteluri, etc.

Avantajul este pozitionarea terenului in zona ultracentrala, in fata cladirii 700 Office, cu acces la utilitati (apa, curent si canalizare), cu parcare proprie pentru clienti si furnizori, in zona fiind numeroase mijloace de transport, respectiv tramvai, troleibuz, autobuz, cu statii in fata cladirii ori la trei minute de mers pe jos.

Terenul se preteaza pentru diverse activitati comerciale: amplasare rulote-containere tip Fast-Food & Non Food, aparate Easy Box, tonomate plata facturi, etc.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-inchiriat-kaufland-alba-iulia-4200-mp/24551403df4576i0eeid3fg3hi2g5968.html>

publi24.ro

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

Teren inchiriat Kaufland Alba Iulia 4200 MP **5 EUR negociabil**

Alba, Alba Iulia Cetate [Vezi pe harta](#)

Valabil din 12.12.2022

Descriere

Închiriez teren în spate la Kaufland

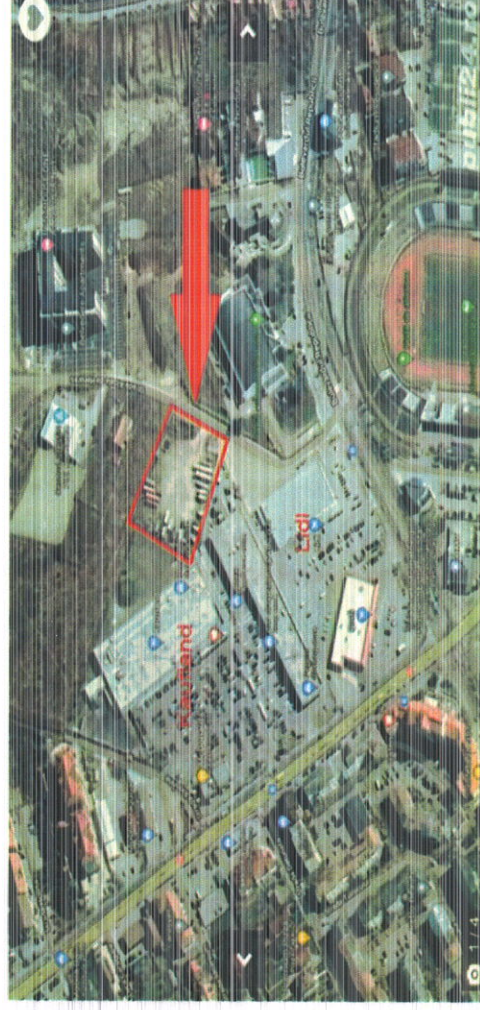
Suprafață 4200 mp

Pretabil pentru depozit, materiale construcții, parcare, etc.

Pentru detalii privind prețul vă rog să mă contactați telefonic.

Localizare google maps: 46.081452, 23.565251

[Vezi detalii pe www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

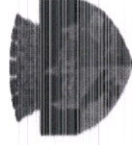




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR.139/2022¹
privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor terenuri, situate în
municipiul Hunedoara, str. Bicaș, nr. 2 (Piața Obor), aparținând domeniului public
al Municipiului Hunedoara

(...)

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a unor terenuri situate în
municipiul Hunedoara, str. Bicaș, nr. 2 (Piața Obor) județul Hunedoara, înscrise în CF
Hunedoara nr.6 4602, nr. cad./topo 64602, valoare de inventar de 420.860,16 lei, în
suprafață totală de 4970 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara,
după cum urmează:

- a) Teren în suprafață de 16,20 mp situat în Piața Obor, în vederea amplasării unui
chioșc;
- b) Teren în suprafață de 10,80 mp situat în Piața Obor, în vederea amplasării unui
chioșc.

(...)

Art. 3. – Prețul minim al închirierii este de 14,00 lei/mp/lună.

(...)

Hunedoara, la 28.02.2022

(...)

Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE TERENURI

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA NR. 423/2021¹**

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 93 mp, situat în Municipiul Hunedoara, Bd. Dacia, județul Hunedoara, înscris în CF Hunedoara nr. 73936, nr. cad. 73936 aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara, cu destinația de activități comerciale

(...)

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 93 mp situat în Municipiul Hunedoara, Bd. Dacia, județul Hunedoara, înscris în CF Hunedoara nr. 73936, nr. cad. 73936 aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara, valoare de inventar 12.279,72 lei, cu destinația de activități comerciale.

(...)

Art. 4. – Prețul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate menționat la art. 2, respectiv 11,43 lei/mp/lună fără TVA, respectiv 1.063 lei/lună fără TVA.

(...)

Hunedoara, la 23.12.2021



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-ultracentral-IDgOewU.html>



Alin ☎ 0765 887 007

Pe OLX din noiembrie 2022

Postat 07 ianuarie 2023

Vând teren intravilan, ultracentral!

23 000 € 3 €/ mp

📍 Simeria,
Hunedoara

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 255 m²

DESCRIERE

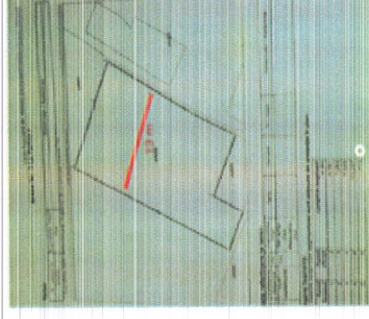
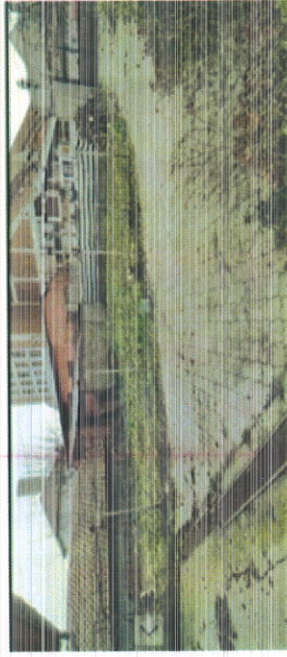
Vând teren intravilan ultracentral in Simeria, str. Atelierului.

Suprafată teren intravilan 255 m2.

Pe teren se află o constructie de aproximativ 50m2.este îngrădit în totalitate și prevăzut cu poartă de acces!

Pretul pentru închiriat este de 1500 lei !

Pretabil pt afacere sau casă de locuit!





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-tehnic-pe-termen-lung/1i6288ef052871di1109ehe473e87g5g.html>

publi24.ro

0752303508

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

Inchiriere teren tehnic, pe termen lung.

Valcea, Pausesti-Maglasi Vezi pe harta

5 000 EUR

Valabil din 13.12.2023

Specificatii

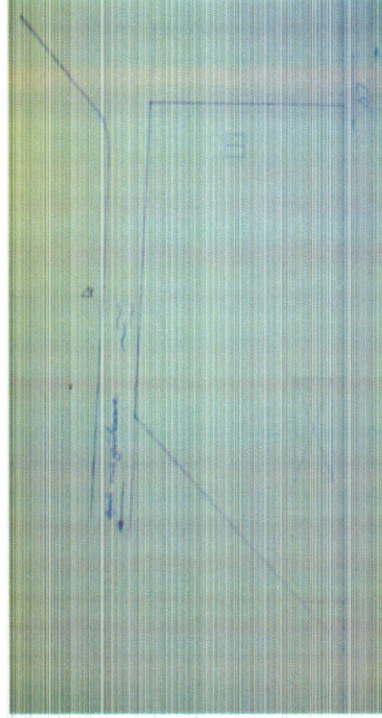
Suprafata terenului	1100,0 m ²	Front stradal	60
Numar fronturi	1	Latime drum acces	4
Alte detalii pret	Posibilitate apa retea	Destinatie	Comercial
Amenajare strazi	Asfaltate	Utilitati generale	Apa, Telefon, Telefon inte...

Alte caracteristici

Chirie 4,55 Eur / mp

Descriere

Ofer la inchiriere un teren de 1.100 mp, terasat, acoperit cu piatra de rau si pamant pentru intarire. Este orientat spre sud pe toata lungimea lui. Teren este recomandat si pretabil echipamentelor de energie verde - panouri fotovoltaice. Este incadrat intre D.J. asfaltat si apa curgatoare.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-extravilan/anunt/dau-spre-inchiriere-sau-in-arenda-cateva-terenuri-situate-langa-asfalt/eee7h7i4g42g73f5dffhef3d4df54871.html>

publi24.ro

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0728053426

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

Dau spre închiriere sau in arenda câteva terenuri situate lângă
asfalt suprafata - 150 mp

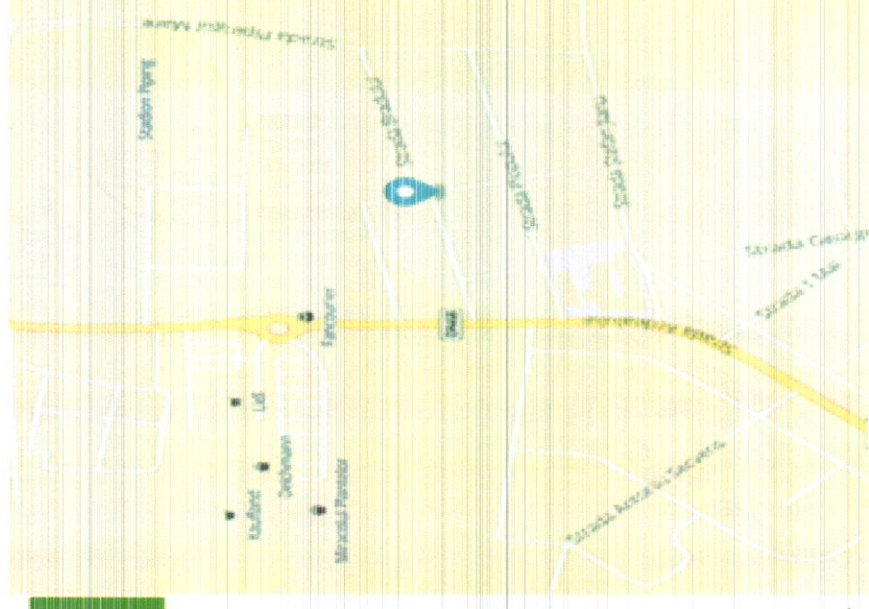
5 EUR

Caras-Severin, Caransebes [Vezi pe harta](#)

Valabil din 17.11.2022 09:48:28

Descriere

Dau spre închiriere câteva terenuri sau în arenda situate la marginea drumului, drumul care duce spre muntele mic, în apropierea satului Zervești, și unul în apropierea satului Turnu-Ruieni. La preț bun se pot vinde.





Raport de evaluare
604.2 / 12.01.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/fhf5526e9f1973fed7h55i6564h56h01.html>

publi24.ro

0728114212

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

Închiriez teren intravilan

6 EUR /mp

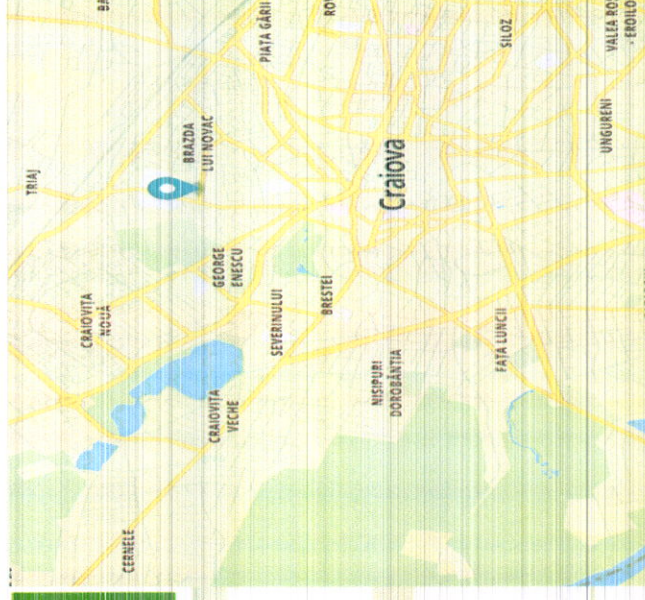
Valabil din 06.12.2023

Dolj, Craiova [Inchide harta](#)

Descriere

Inchiriez teren intravilan Comuna Simnicul se sus Sat Dutulesti, terenul are suprafata de 10300 mp cu o deschidere generoasa de 82m,este amplasat la strada principala(curent și apa)Terenul are doua deschideri,o deschidere este la strada principala și o deschidere pe lateral tot cu drum asfaltat!Terenul este ideal pentru Peco,magazin,locatie pentru evenimente etc.Se închiriază pe termen lung!

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : <https://homezz.ro/teren-intravilan-oferit-spre-inchiriere-situat-in-sector-6-3197899.html>

homeZZ.ro

Terenuri

Inchiriere

Ciprian Ghelasa

CONSULTANT IMOBILIAR

0736626900

ÎNCHIRIERE

Teren, 300 m²

6.500 EUR

Teren intravilan oferit spre inchiriere, situat in Sector 6,

21,66 EUR/mp/lună

ID 3197899

Terenuri | 300 m²

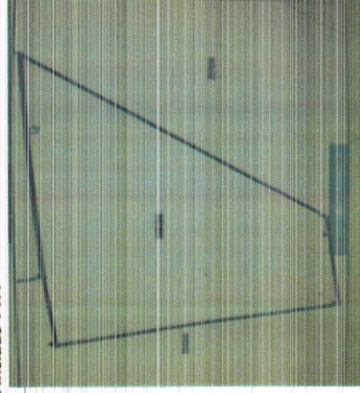
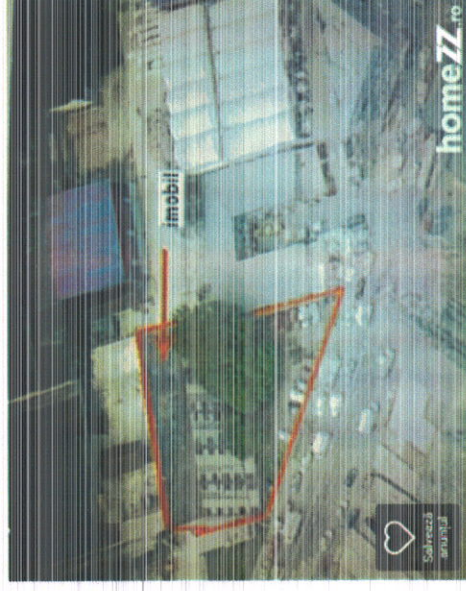
Bucuresti, Bucuresti-Ilfov / Militari

Zona Militari Suprafață teren 300 m² Tip teren Construibili

Clasificare teren Intravilan Front stradal 50 m Nu include TVA

Am placerea sa va ofer spre inchiriere situata in zona Preciziei, mai exact pe str. Valea cascadei, cu acces usor catre Bdul Timisoara, Bdul Preciziei, Bdul Militari, mijloace de transport in comun, metrou, zona intens circulata.

Terenul face parte dintr-un lot de 735 mp, din care se poate inchiria aproximativ 300 mp. Beneficiaza de deschidere mare la sosea intens circulata si se preteaza pentru showroom materiale de constructiesau orice activitate ce necesita o vizibilitate maxima/zona de prezentare.



Comparabila 12

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://homezz.ro/teren-stradal-ultracentral-pretabil-food-container-2799291.html>



 Terenui

 Inchiriere

 Bucuresti

INCHIRIERE Teren, 20 m²

Teren stradal ultracentral pretabil food container 20mp

 Terenui | 20 m²

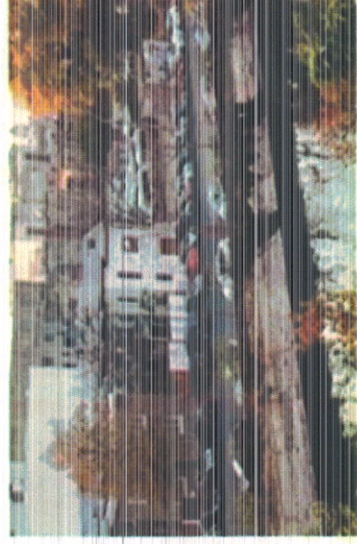
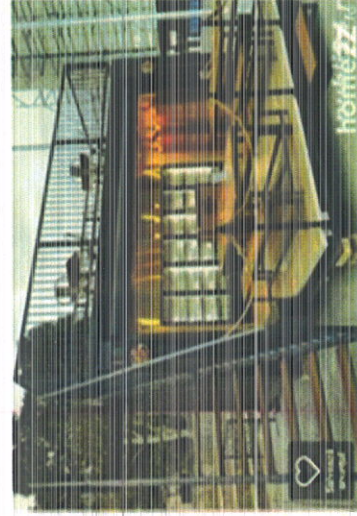
575 EUR

28,75 EUR/mp/lună

ID 2799291

 Bucuresti, Bucuresti-Mfov / Unirii

 0783151515 



Zona	Unirii	Suprafață teren	20 m ²	Tip teren	Construibii
Clasificare teren	Intravilan	TEREN stradal 15 mp mp strada (posibilitati extindere) 575 euro / luna			



Raport de evaluare
604.2 / 12.01.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 13

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-in-hateg-IDgtFo7.html>

**LOCALIZARE****Hateg, Hunedoara**

**Catalin****076 759 7851**

Postat 14 decembrie 2022

Închiriez teren în Hateg

1 € / mp

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

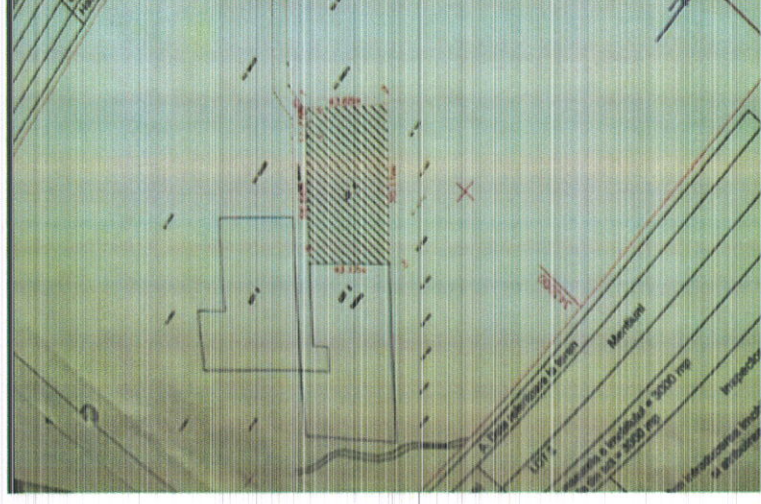
Suprafata utila: 3 000 m²

DESCRIERE

Închiriez teren 3000 mp în orașul Hateg. Este situat între Lukoil și casa romaneasca.

Mai multe detalii la tel:

 **076 759 7851**





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 13

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-sibiu-de-inchiriat-195-mp-zona-centrala/317h2efgf9i17d89262d451i43ei530f.html>

publi24.ro

0369823823

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

300 EUR (1,50 Eur/mp)

Valabil din 05.12.2023

Teren intravilan in Sibiu de inchiriat 195 mp zona centrala

Sibiu, Sibiu Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	195,0 m ²	Front stradal	20
---------------------	----------------------	---------------	----

Numar fronturi	1
----------------	---

Descriere

TABOO Imobiliare ofera spre inchiriere un teren intravilan, cu o suprafata de 195 mp, situat in Sibiu, zona centrala. Terenul beneficiaza de un front stradal de 20 m, cu acces direct din strada. Terenul este pretabil pentru depozitare, se afla in apropiere de noul Mall, restaurante, farmacii, scoli, gradinite, Biserica.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Alte comparabile

Link adresa	Judet	Localitate	Amplasament in localitate	Suprafata	Utilitati	CMBU	Pret inchiriere - oferta EUR/mp/lună
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-centru-titu/75di15247ee7234dg21ee0f1d2f5fe2.html	Dambovița	Titu	Central	323	la limita proprietatii	comercial	5.00
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-liviu-rebreanu/i7e43e050238725h2gi66g92622id98d.html	Bucuresti	sector 3	central	30	utilitati in zona	comercial	10.80
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-spatii-rulote-fastfood-dimitrie-pompeiu-sector-2/7fedhh4312ih78271gd4gid2694dhh6.html	Bucuresti	sector 2	zona Dimitrie Pompeiu	20	are doar curent electric	comercial, rulate fast- food	20.00
https://homezz.ro/teren-1000mp-strviticulturii-3050959.html	Tulcea	Tulcea	mediana	1000	la limita proprietății	comercial	7.00
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren/83g422eg05f97ig82d76iih1g92ge2i6.html	Dolj	Malu Mare	periferic, zona statie betoane	964	la limita proprietatii	comercial, industrial	5.00
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-alesd-tinaud/737g36i43d7273h4df2g77h32gfhd18f.html	Bihor	Alesd	periferic la E60	1000	pe proprietate	comercial, industrial	10.00
https://homezz.ro/teren-rezervelor-52-3000156.html	Ifov	Chiajna	central	420	pe proprietate	comercial	6.00

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROUL CONCEȘIUNILOR, ÎNCHIRIERILOR, VANZĂRII, PRIVATIZĂRI
Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 38632748

Conform referat nr. 96343/07.11.2022
DA31957918

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		646	24	11	2022

37 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIUL	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E-LEI	VALOARE TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea închirierii unui teren de 24mp, situat în localitatea Hunedoara, județul Hunedoara, str 22 Decembrie, parte din terenul înscris în cf. 70455, nr. cadastral 70455, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara. - Valorificare patrimoniul prin închiriere. - Intocmire studiu de oportunitate : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
Total									700,00	133,00	833,00

PLATA ÎN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMĂRIA FACTURĂ, CU RESPECTAREA LEGII NR. 77/2013

PRIMAR VIZA ȘEF SERVICIU ECONOMIC CONSILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI BIROUL CONCEȘIUNILOR, ÎNCHIRIERILOR, VANZĂRII, PRIVATIZĂRI
BORONTANCIU POPA AURELIA ANISOARA BOINA-BEȘTEA PUISORU MOARA ALBU MARINELA MARGARETA ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damien

At. m. r. n. a. n.