



23-24245-PMH Primaria Hunedoara 14.03.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 665 / 13.03.2023

Teren intravilan în suprafață de 13 mp

Hunedoara, Str. Aleea Tineretului nr. 11A, Jud. Hunedoara

Nr. cadastral 66907

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



Fair Value

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 13 mp

Adresa: Hunedoara, Str. Alea Tineretului nr. 11 A, Nr. cadastral 66907, Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța 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.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 10.03.2023, este:

550 EUR

echivalent

2.700 LEI

Curs de schimb / 10.03.2023
4,9156 Lei / EUR

(42,30 euro/mp)

(207,93 lei/mp)

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

✓ 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;

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

✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



[Signature]



[Signature]



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	19
7. ANEXE	21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	13.03.2023			
Data inspecției	10.03.2023			
Data evaluării	10.03.2023			
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022			
Reprezentant – funcția	Stan Laurențiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Aleea Tineretului nr. 11 A, Nr. cadastral 66907, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	13 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9156 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	550	EUR	2.700	LEI
	Pret unitar : 42,30 Eur/mp / 207,93 lei/mp			
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Aleea Tineretului Drum asfaltat Public			
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Intrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ Terenul intravilan evaluat, cu dimensiunile de 18 x 0,72 m, delimitează pe toată lungimea de 18 m, 2 parcele de teren aparținând aceluiași proprietar – fam. Constantin : parcela 68235 – 482 mp și parcela 66906 – 500 mp. Accesul la parcela evaluată se poate face numai prin cele 2 parcele menționate. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care sa rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate. Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. ✓ Categoria de folosință teren : actual – curți, construcții. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 68 / 31.03.2005 – Ansamblu de locuințe individuale. Parcela evaluată nu îndeplinește cerințele minime pentru această destinație impuse prin Certificatul de urbanism , dar are valoare de sinergie pentru parcela 66906, măbind o dimensiune a acesteia cu 0,72 m. ✓ Terenul este drept, parte din terasa inferioară a parcelei 66906 (terasată pe 3 nivele).			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

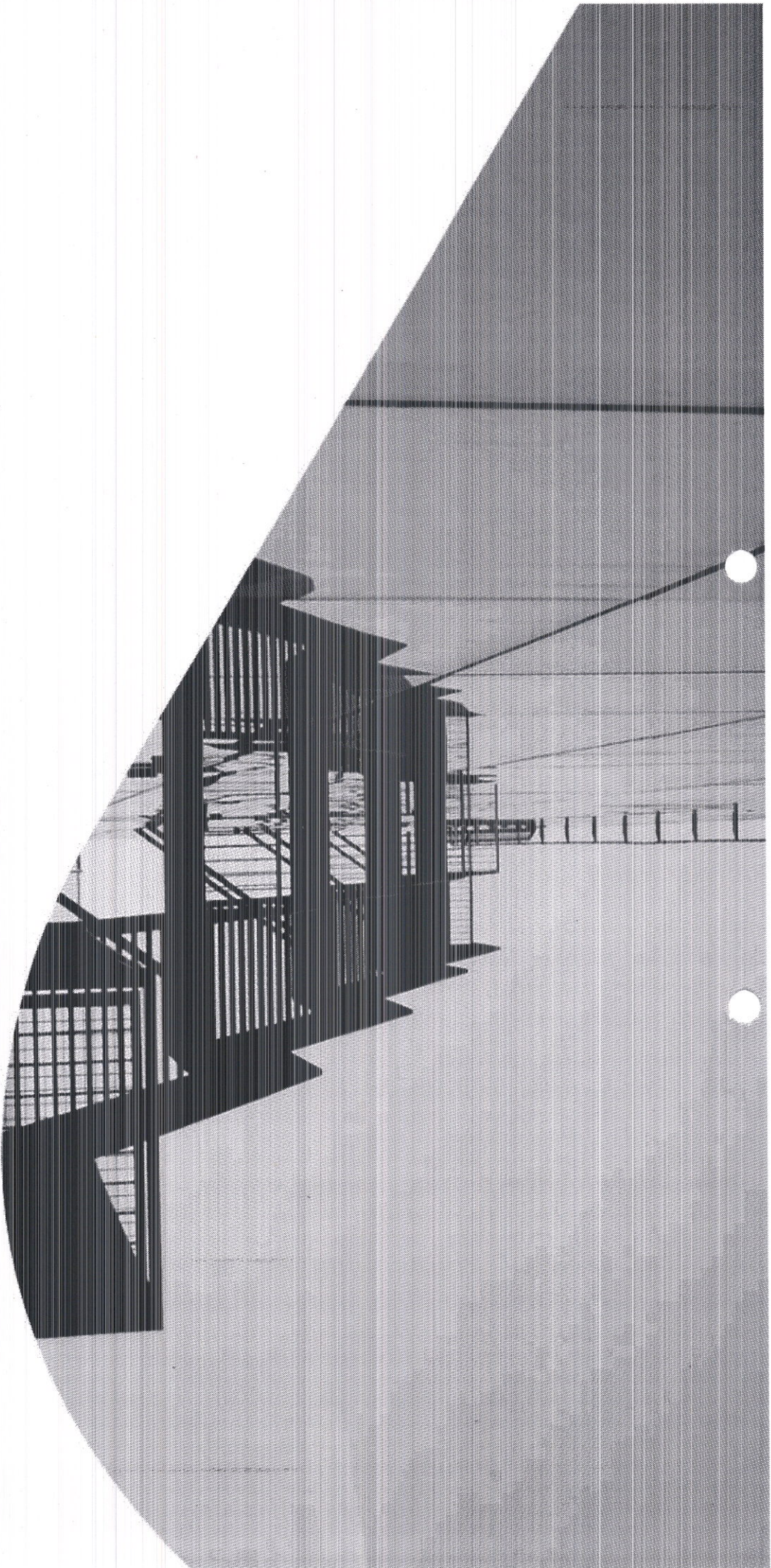
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FaiValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea vânzării. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Aleea Tineretului nr. 11A, Nr. cadastral 66907, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 66907, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu Nr. cadastral 66907. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (10.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9156 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 10.03.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2023. Data evaluării este **10.03.2023**.

Data raportului

13.03.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **10.03.2023**, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 66907, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism nr. 25 / 23.02.2023, Fișă mijloc fix : nr. inventar 859573
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentatia cadastrală care sa conțină coordonatele STEREO 1970

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Articole din presă

✓ Publicații privind piața imobiliară.

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

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

Ipoteze semnificative



Ipoteze speciale semnificative

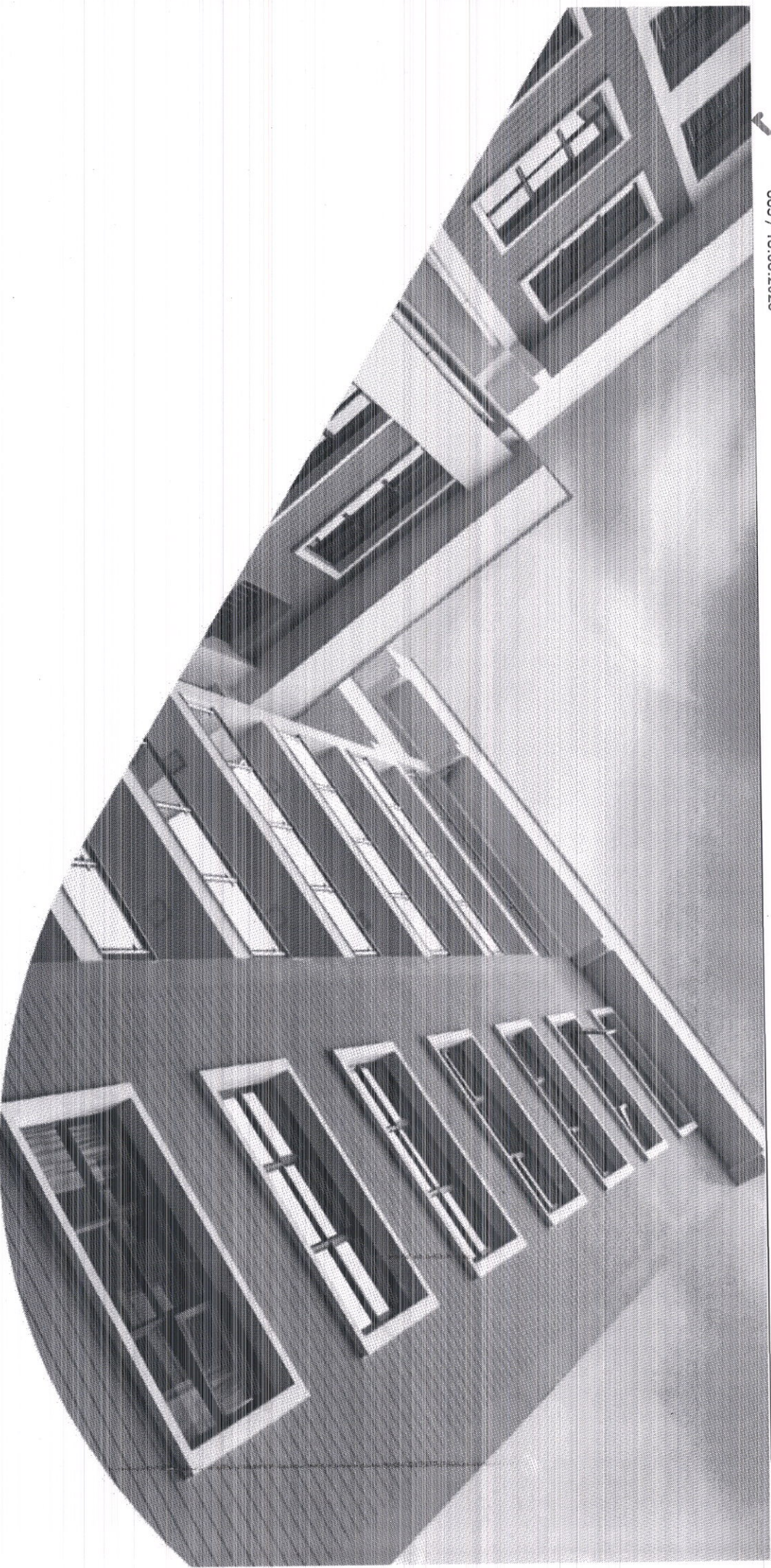
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în extrasul de Plan Cadastral.
 - ✓ Terenul intravilan evaluat, cu dimensiunile de 18 x 0,72 m, delimitează pe toată lungimea de 18 m, 2 parcele de teren aparținând aceluiași proprietar – fam. Constantin : parcela 68235 – 482 mp și parcela 66906 – 500 mp.
- Accesul la parcela evaluată se poate face numai prin cele 2 parcele menționate. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care să rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate. Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea proprietății
imobiliare subiect.**
Descrierea juridică

- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de curți, construcții, în suprafață de 13 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Aleea Tineretului nr. 11A, Nr. cadastral 66907, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 66907.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 68 / 31.03.2005 – Ansamblu de locuințe individuale. Parcela evaluată nu îndeplinește cerințele minime pentru această destinație impuse prin Certificatul de urbanism, dar are valoare de sinergie pentru parcela 66906, mărind o dimensiune a acesteia cu 0,72 m.
- Terenul este drept, parte din terasa inferioară a parcelei 66906 (terasată pe 2nivele).
- ✓ **Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.**
- ✓ Terenul intravilan evaluat, cu dimensiunile de 18 x 0,72 m, delimitează pe toată lungimea de 18 m, 2 parcele de teren aparținând aceluiași proprietar – fam. Constantin : parcela 68235 – 482 mp și parcela 66906 – 500 mp.
- Accesul la parcela evaluată se poate face numai prin cele 2 parcele menționate. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care sa rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate.
- ✓ Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate . Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

**Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate**

Nu este cazul.

**Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare**

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
 - Tipul zonei: zona periferică Rezidențială, identificată ca zona CIUPERCA.
 - Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
 - Compoziția zonei
- | Unitati comerciale in apropiere | Unitati de invatamant | Unitati medicale | Instituti de cult | Sedii de banci | Instituti de interes public | Muzee | Parcuri, lacuri, cursuri de apă |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|
| DA | DA | DA | DA | DA | DA | NU | DA |

Informații despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială CIUPERCA , pe strada Carol Davila 51.

Zona își trage numele de la fosta zona de agrement CIUPERCA – Padurea Chizid – Gradina zoologică. După anul 2000, zona s-a dezvoltat mult rezidențial, devenind o zonă exclusiv rezidențială cu vile P – P+2, iar baza de agrement Ciuperca a devenit un Hotel *** cu restaurant și zona de SPA. Gradina Zoologica își continuă activitatea și este deschisă vizitatorilor.

Accesul pe str. Aleea Tineretului se face din str. Carol Davila care face legătura str. Vioarele - bld. 1848. Strada Carol Davila este principala artera din zona, din care se ramifica celelalte strazi din cartier. Accesul la proprietate se face din strada Aleea Tineretului, atât pietonal cât și auto, dispunând de locuri de parcare în fața proprietății. Accesul se face de pe un drum neasfaltat.

Accesul la parcela evaluată se poate face numai prin 2 parcele 68235 (str. Aleea Tineretului nr. 11) și 66906 (str. Aleea Tineretului nr. 16), aparținând aceluiași proprietar. Nu sunt înscrise în CF și evaluatorul nu a primit documente din care sa rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

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

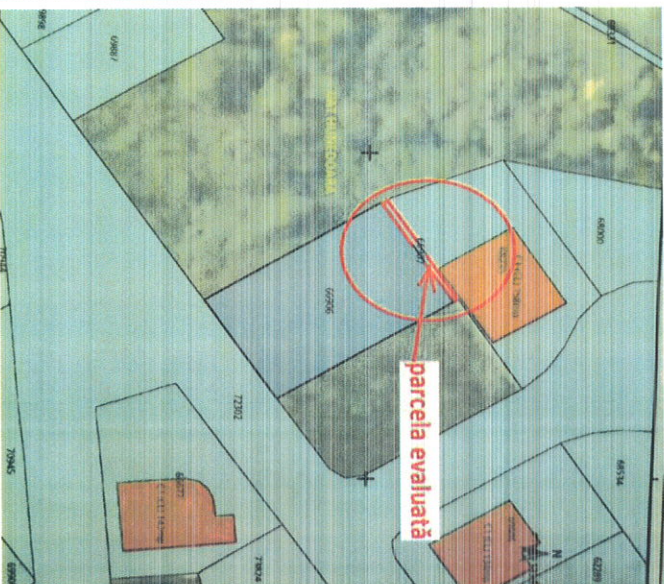
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Aleea Tineretului	Drum asfaltat	Public
---------------------------	---------------	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatoarul rationament: intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliara 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 celor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

Deschidere : nu are deschidere la str. Aleea Tineretului, fiind alipita pe toată lungimea de 18,00 m de cele 2 parcele 68235 și 66906, lungime care dă și frontul stradal de cca. 18 m pentru parcela 66906.

Forma – regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18,00 x 0,72 m, însumând o suprafață de 13 mp. Terenul este plan, fiind delimitat de proprietăți private. Terenul este liber, neafectat de construcții, parte din terasa inferioară a parcelei 66906 (terasată pe 2 nivele).





Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Utilități: ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă	Caracteristici economice: ✓ Rețea urbană de gaze: existentă ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
	Caracteristici juridice: ✓ Utilizare legală: Categorie de folosința teren : actual – curți, construcții. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 68 / 31.03.2005 – Ansamblu de locuințe individuale. Parcela evaluată nu îndeplinește cerințele minime pentru această destinație impuse prin Certificatul de urbanism, dar are valoare de sinergie pentru parcela 66906, mărind o dimensiune a acesteia cu 0,72 m. ✓ Servituți de trecere: Accesul la parcela evaluată se poate face numai prin 2 parcele 68235 (str. Alea Tineretului nr. 11) și 66906 (str. Alea Tineretului nr. 16), aparținând aceluiși proprietar. Nu sunt înscrise servituți de trecere în CF și evaluatorul nu a primit documente din care să rezulte un drept de servitute în favoarea parcelei evaluate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate. ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.	Caracteristici economice: ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
Date privind impozitele și taxele	Nu este cazul. Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.	

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

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, prețabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – tot de excludere a parcelei 569906 cu 13 mp (marșarea unei țărni cu 0,77 ml pe lungimea de 18 ml)
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării rezidențiale

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune delimitarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat
- Aria pieței competitive: zona patrimonială Hunedoara
- Proprietăți substituit disponibile suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietăți rezidențiale

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficientă
- oferta de închiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare, între 5% și 20%
- Oferte vanzare: 35 - 70 euro/mp, putând fi și mai mari (comp 6)
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

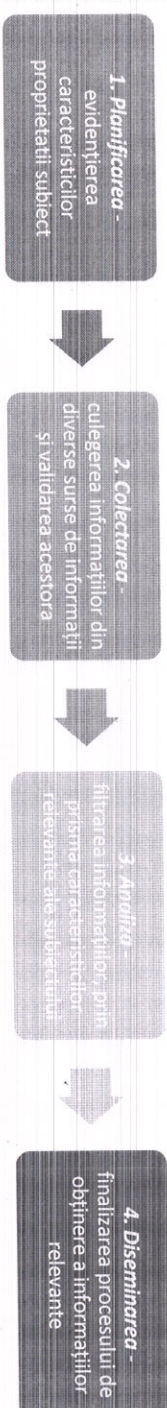
PASUL 6

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

- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative pînă la care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.
- Supraapuse acestor 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.

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 aceasta 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 restingerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Fizic posibilă	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	nu	-	-
Comercial	da	nu	-	-
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip rezidențial / 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

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

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

Metoda comparației

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

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

V teren = 550 EURO	echivalent	V teren = 2.700 LEI
(42,30 EUR / mp	echivalent	207,93 Lei / mp)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Analiza rezultatelor

Cantitatea informațiilor:

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



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

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

Concluzia asupra valorii

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

550 EUR

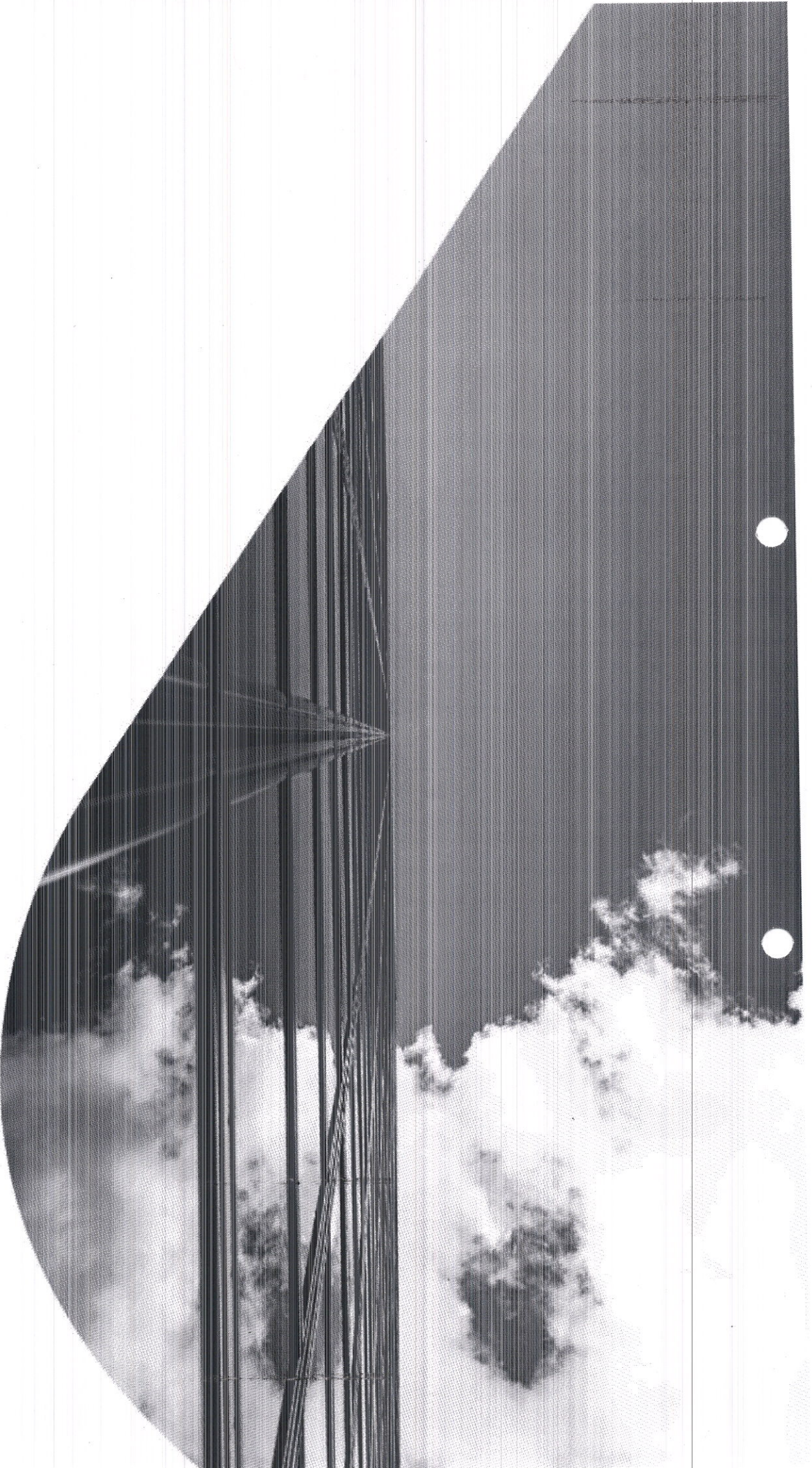
echivalent

2.700 LEI

(42,30 euro/mp)

(207,93 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 10.03.2023 : 4,9156 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

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

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
Echipa	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
	Promptitudine și operativitate:	✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓ Sistem privat de comunicații securizat	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.

Etapete sunt următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

- Prop. imobiliare prezentate în fașa 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	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	71 €	50 €	37 €	45 €
SUPRAFAȚA (mp)	13 mp	450 mp	1850 mp	1000 mp	470 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu sunt	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Alea Timeretului Ciuperca - str. Alea Padurii Neasfaltat, Acces direct - str. Alea	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Alea Padurii Drum asfaltat, Acces direct - Alea Padurii	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila Asfaltat, Acces direct - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis Asfaltat, Direct - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea strazii Alea Timeretului Neasfaltat, Acces direct - str. Alea Timeretului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Acces direct - str. Alea	Acces direct - str. Carol Davila	Acces direct - str. Carol Davila	Acces direct - str. Tomis	Acces direct - str. Alea Timeretului
TOPOGRAFIE/RELIEF	În pantă (inițial), amenajat drept prin terasa	drept, cu panoramă deasupra orașului	În pantă ușoară	În pantă	În pantă
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zonă la cca. 50 m
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată (dreptunghi), rap laturi cca. 1:25,	Regulată (usor trapez), rap laturi cca. 1:1,5,	Regulată (usor trapez), rap laturi cca. 1:2, FS = 34,5 ml	Regulată, rap laturi cca. 1:3, FS = cca 16,5 ml, deschidere la 2	Regulată, rap laturi cca. 1:2, FS =cca 15,0 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare)	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitati pe domeniul public
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială	rezidențială, posibilitate parcelare	complementare	rezidențială

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	13 mp	450 mp	1850 mp	1000 mp	470 mp
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	71.00 €/mp	50.00 €/mp	37.00 €/mp	44.80 €/mp
ȚIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-	-20%	-10%	-5%	-10%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu sunt	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)	56.8 €/mp	45.0 €/mp	35.2 €/mp	40.3 €/mp	
Elemente specifice tranzacției	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Aleea Tineretului	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Aleea Padurii	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - str. Carol Davila	Hunedoara - Periferic - zona Chizid - str. Tomis	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca - prelungirea strazii Aleea Tineretului
LOCALIZARE	Ciuperca - str. Aleea Tineretului	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizici	13 mp	450 mp	1850 mp	1000 mp	470 mp
SUPRAFAȚA	13 mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Neasfaltat, Acces direct - str. Aleea Tineretului	Drum asfaltat, Acces direct - Aleea Padurii	Asfaltat, Acces direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Direct - str. Tomis	Neasfaltat, Acces direct - str. Aleea Tineretului
TOPOGRAFIE/RELIEF	In panta (initial), amenajat drept prin terasa	drept, cu panoramă deasupra orașului	In panta ușoară	In panta	In panta
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zonă la cca. 50 m
ÎNPEIMBUIRE	Neîmprejmuit, delimitat de parcelele vecine	Neîmprejmuit, delimitat de parcelele vecine	Împrejmuit	Împrejmuit parțial, gard ușor	Neîmprejmuit
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată (dreptunghi), rap laturi cca. 1:2,5, FS = nu are (delimitază 2 parcele)	Regulată (usor trapez), rap laturi cca. 1:1,5, FS = cca. 17.00 ml	Regulată, rap laturi cca. 1:2, FS = 34,5 ml	Regulată, rap laturi cca. 1:3, FS = cca 16,5 ml, deschidere la 2 strzi.	Regulată, rap laturi cca. 1:2, FS -cca 15,0 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare)	loc parcare limitat în curte, posibilitat pe domeniul public	loc parcare limitat, posibilitat pe domeniul public	loc parcare limitat, posibilitat pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitat pe domeniul public	loc parcare limitat în curte, posibilitat pe domeniul public
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială	rezidențială, posibilitate parcare complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială
SUPERIOARĂ	3	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
INFERIOARĂ	6	2	4	6	7
COMPARABILITATE GLOBALA	2	SUPERIOARĂ	2	3	3
ANALIZA CLASAMENTULUI	SUPERIOARĂ	COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila A	56.8 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila B	45.0 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Comparabila D	40.3 €/mp	INFERIOARĂ	550 €	echivalent a	2,700 lei
Comparabila C	35.2 €/mp	INFERIOARĂ			

4.9156 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 toate elementele 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 rezultatul faptului că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 55,8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 450 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului (topografie), este la fel de bine echipată după edilțiar (ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară după al împereșmării, iar forma și frontul strădăi sunt mai avantajoase prop. subiect.

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

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

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 55,8 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1850 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului (topografie), este la fel de bine echipată după edilțiar (ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară după al împereșmării, iar forma și frontul strădăi sunt mai avantajoase prop. subiect.

Comparația are o utilizare rezidențială, posibilitate parcare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este inferioară subiect.

Comparația are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este inferioară subiect.

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 45 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 35,2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului (topografie), este la fel de bine echipată după edilțiar (ev/apa/gaz/canal - pe proprietate) este similară după al împereșmării, iar forma și frontul strădăi sunt mai avantajoase prop. subiect.

Comparația are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este inferioară subiectului.

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

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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 35,2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 40 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 470 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară după al reliefului (topografie), este mai slab echipată după edilțiar (ev/apa/gaz/canal - în zonă la ca 50 m), este similară după al împereșmării, iar forma și frontul strădăi sunt mai avantajoase prop. subiect.

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

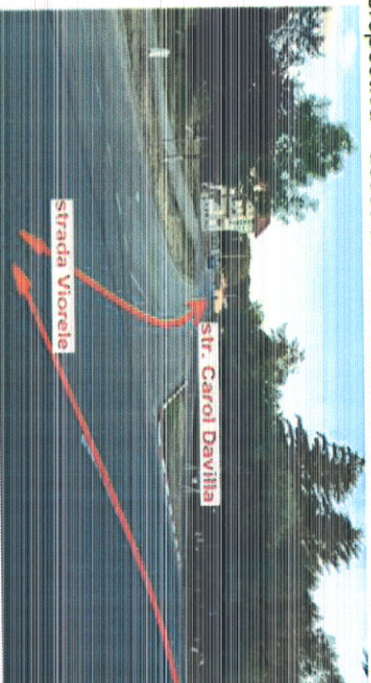
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCENDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,).

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 40,3 €/mp.

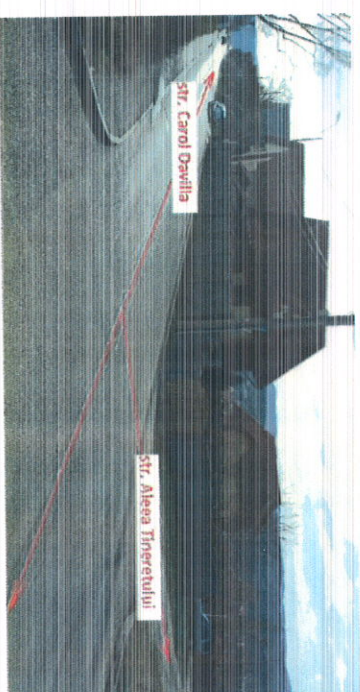
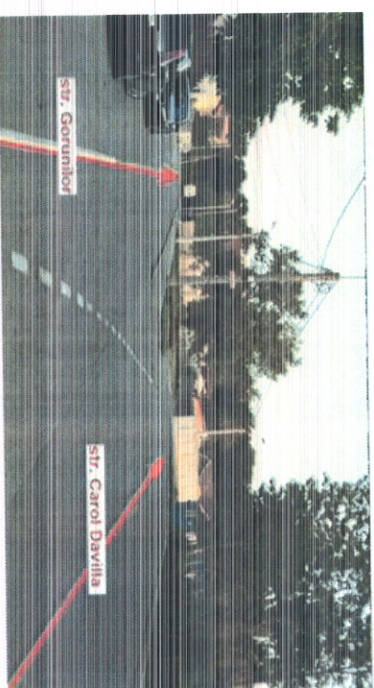


Anexa 3 Fotografii

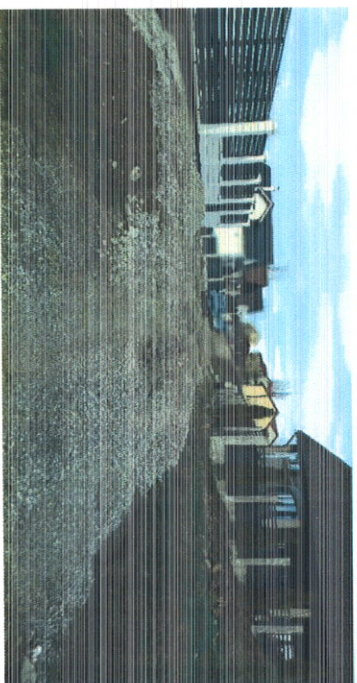
Perspectiva – acces str. Carol Davilla din str. Vioarele

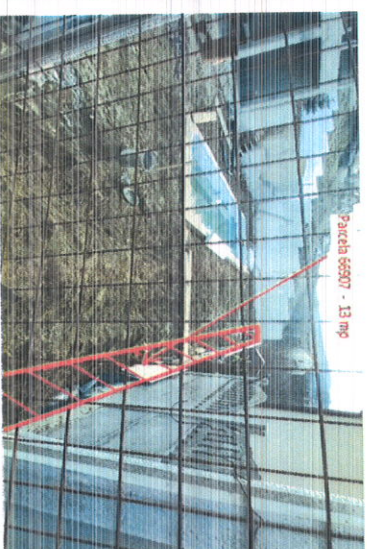
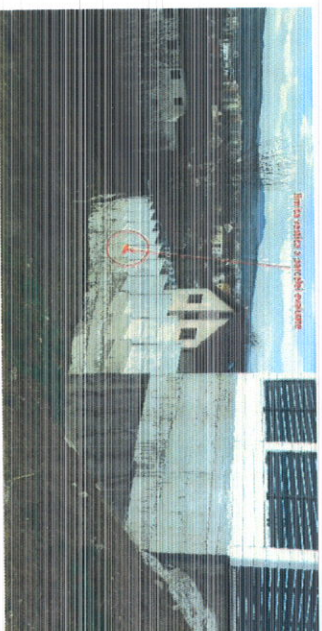


Hotel CIUPERCA***

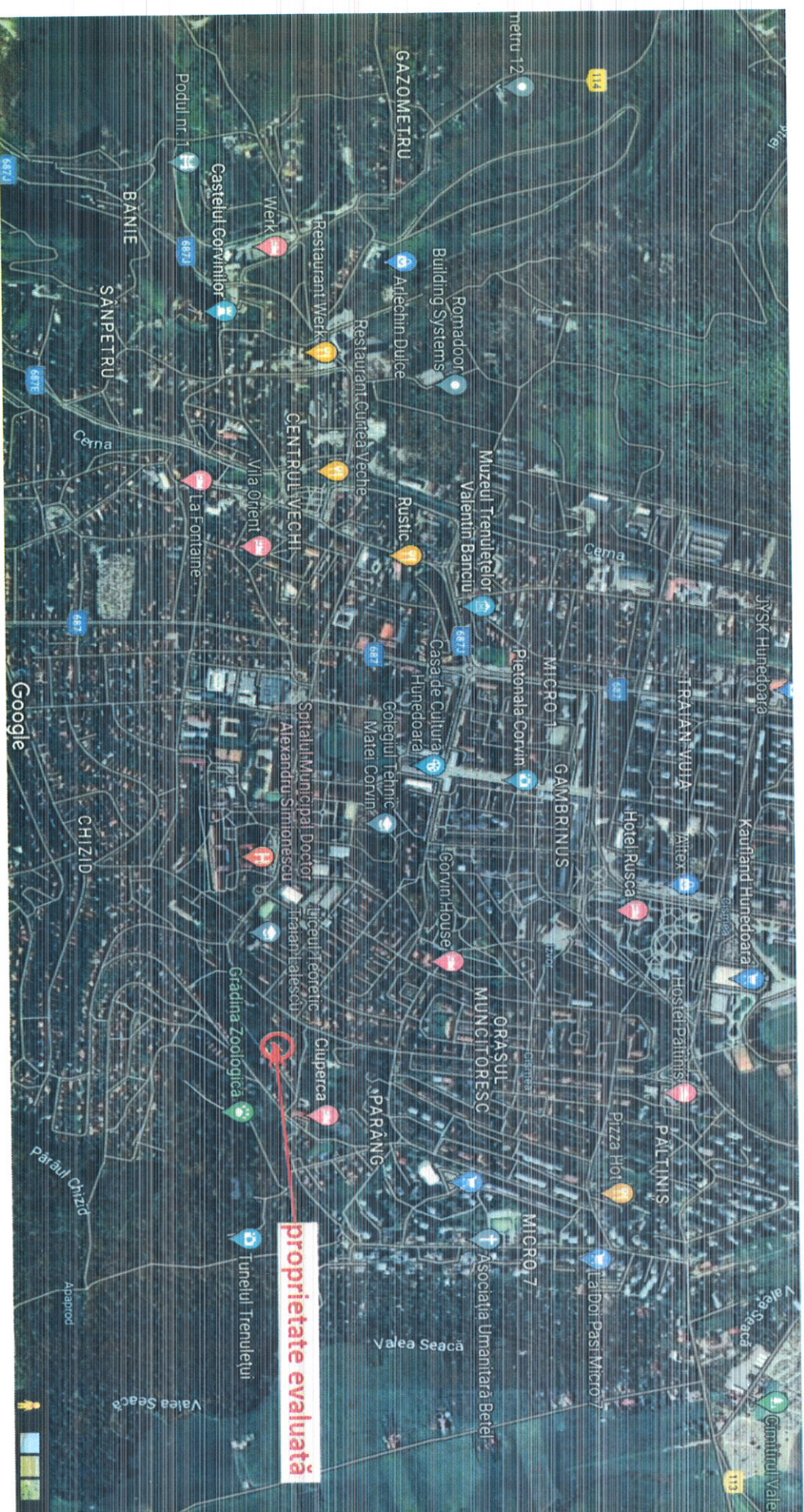


Perspectivă – str. Aleea Tineretului

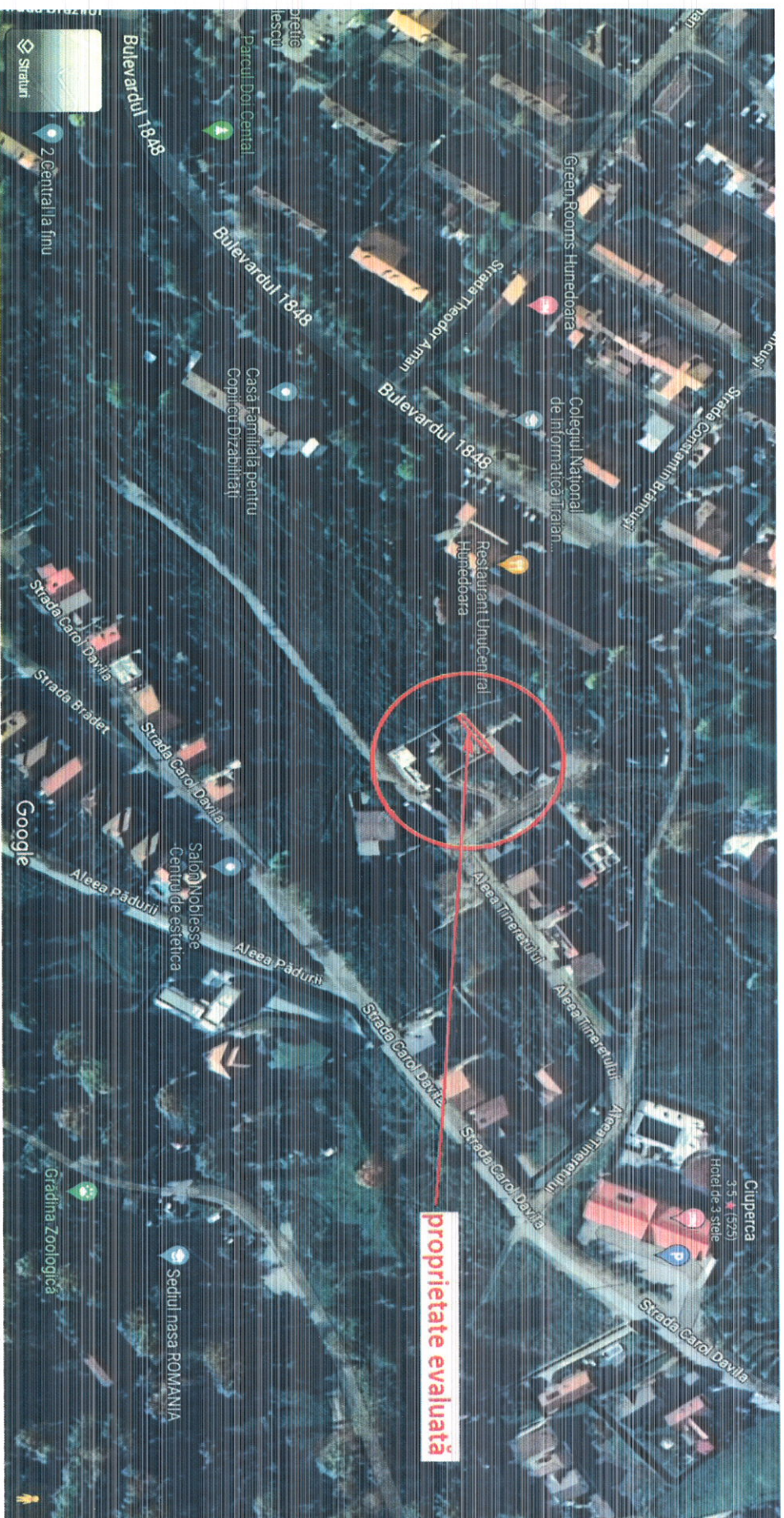




Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







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

Anexa 5 - Documente:

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

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
		30	Zi	Lună	An
			19	1	2023

Conform referat nr. 3752/12.01.2023
DA32402517

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 13 mp, înscris în CF nr. 66907, nr. cadastral 66907, Aleea Timereului, nr. 16, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire raport evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii de către prestator.	buc.		1	700,00	700,00	133,00	833,00			
Total						700,00	133,00	833,00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE
BOBOUTIANU DAN POPA AURELIA INSCOARA DERVI ADINA PUSOBU NICARA ALBU MARINELA MARGARETA ROSU SANTA IONELA
ADMINISTRATOR PUBLIC RAMONA ELENA TODOR
PRIN
SUCONA ELENA
15.01.2023
Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Gheorghe

AL22202/20.01.2023
AAAMDTKFA22



ANCPJ
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Dosarul nr. 35640 / 24-11-2022

INCHIEIERE Nr. 35640

Registrator: RODICA SOFAN
Asistent: GABRIELA MORCAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL HUNEDOARA domiciliat în Loc. Hunedoara, Boli
Libertatii, Nr. 17, jud. Hunedoara privind Actualizarea Informațiilor tehnice în Cartea Funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. Adresa nr. 109982/21-11-2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;
- Act Administrativ nr. Certificat de nominalizare stradala si adresa nr. 107532/50/21-11-2022 emis
de MUNICIPIUL HUNEDOARA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 263
Vazand referatul asistentului registator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 66907, înscris în cartea funciara 66907 UAT Hunedoara avand
proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza adresa imobilului: Aleea Trinetului nr. 11A asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara
66907 UAT Hunedoara;

Prezenta se va comunica părților:
CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA-PT DOMENIUL PRIVAT
MUNICIPIUL HUNEDOARA

1) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care să depună la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Hunedoara, se înscrie în cartea funciara și se aduioneaza de catre registatorul-sef

Data soluționării, Registrator,
06-12-2022 RODICA SOFAN
Asistent Registrator,
GABRIELA MORCAN

2) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avocatură, recepție și înscriere în
evidențele de cadastru și cartea funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE
Carte Funciara Nr. 66907 Hunedoara

Nr. inregistrare 5567
Zona 13
Luna 02
Anul 2023

TEREN INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Aleea Trinetului Nr. 11A, jud. Hunedoara		
Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1 66907	13	

B. Partea II. Proprietari și acte

11498 / 17.04.2014	Înscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Notarial nr. Declarație de parcare, art. 531, din 18/04/2014 emis de B.N. Balșon Gacinași		A1
Se înregistrează cartea funciara 66907 a imobilului cu numărul cadastral 66907/Hunedoara, rezultat din desemnarea imobilului cu numărul cadastral 66819, înscris în cartea funciara 35760A (identificator electronic: 66819).		A1
Notar nr. 179/2007 emis de C.L. HUNEDOARA.		
82 Intrabuză, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT		
OSERBARE, pentru carterea din CF 66907/Hunedoara, actiata prin incheierea nr. 1289 din 11/09/2007.		
35640 / 24.11.2022		
Act Administrativ nr. Certificat de nominalizare stradala si adresa nr. 107532/50, din 21/11/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr. 109982, din 21/11/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B3 Se noteaza adresa imobilului Aleea Trinetului nr. 11A		A1
C. Partea III. SARCINI.		
Inscrisi privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturi reale		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 66907 Comuna/Craia/Municipiu: Hunedoara

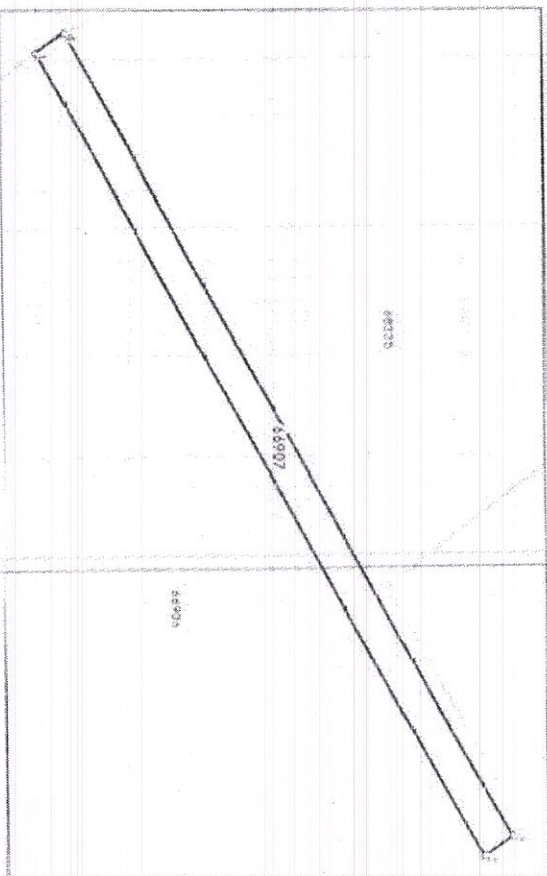
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren ¹	Observatii / Referinta
66907	13	

¹ Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.

DETALIUL LINEI DE IMOSI



Date referitoare la teren

Nr. Cat.	Categorie teren	Suprafata (m ²)	Tara	Parcaila	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Clasificarea terenului	13				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
inceput	sfarsit	m
1	2	18,0
2	3	0,721
3	4	17,989
4	1	0,72

² Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de protectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

³ Distanța dintre puncte este formată din segmente curbată ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

[illegible]

Ne 63 du 63 2023

Peștera „Ștefăniță” — teren șișion construită — situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, așez. Tineretului, în

1000

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind interzicerea exercitării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările

SECRET

modi sunt in intervallo

classer les individus en trois moments de leur vie : enfant,

crea liber de construcții, cost

Proiectul este înregistrat în Registrul Național de Protecție a Brevetelor de Invenție nr. 68/31.03.2005" Ansamblu

- Reglementarii fiscale conform Hotararii Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 22/2006, privind

Ornithobacterium lyticum

[illegible]

(2) Autoritatea executivă şi parlamentară, în baza prezentaţilor de mai sus, va elabora şi va prezenta proiectul de lege privind:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clasa

c) Sunt considerate lucruri construitele mării, lucrurile care se adăunează sau sunt puse în pământ în timpul lucrului de amenajare sau de construire sau care sunt puse în pământ în timpul lucrului de amenajare sau de construire.

- Autoritatea constructorilor este permisă numai atunci când pot demonstra de ce nu se pot conforma cerințelor tehnice constructive și cu privire la accesul mijloacelor de așchiere a încălzitorului, conform planșetului constructiv și al cu privire la accesul mijloacelor de așchiere a încălzitorului.

-Autorizarea constructiilor este pe termen neterminat daca exista posibilitatea racordarii la retea electrica aprobată prin hotărârea de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin

acreditat certificat de urbanism **POATE** fi utilizat in scopul declararii pentru

Abstract

AGNITIA PLANTIS PROTECTA MEDICULI HUMNOARAREVA, STR. AUREL V. 6

for

scrierea autoritatii de mediu pentru ca actiunile sa orientate pe dezvoltarea activitatilor de productie si servicii, in scopul de a reduce impactul asupra mediului. In aplicarea prevederilor Directivei Comunitatii 85/336/CEE, publicate pentru inalta protectiune, asupra evaluarii impactului asupra mediului in aplicarea prevederilor Directivei Comunitatii 85/336/CEE, autoritatea de mediu este obligata sa ia in considerare efectele asupra mediului ale activitatilor de productie si servicii, in scopul de a reduce impactul asupra mediului. In aplicarea prevederilor Directivei Comunitatii 85/336/CEE, publicate pentru inalta protectiune, asupra evaluarii impactului asupra mediului in aplicarea prevederilor Directivei Comunitatii 85/336/CEE, autoritatea de mediu este obligata sa ia in considerare efectele asupra mediului ale activitatilor de productie si servicii, in scopul de a reduce impactul asupra mediului.

Dogs placed permanently in kennels, kennels are obliged to ask questions and inform competent veterinary professionals in order to evaluate the health of the animal and, if necessary, to refer it to a veterinarian for further examination.

For a general discussion of the importance of the environment in the development of the world, see the book by the same author, *The Environment and the World*, published by the same publisher in 1980. The book is a comprehensive survey of the environmental issues facing the world today, and is a valuable resource for anyone interested in the subject. It covers a wide range of topics, including the impact of human activities on the environment, the effects of climate change, and the role of the environment in the development of the world. The book is written in a clear and concise style, and is suitable for both students and the general public. It is a must-read for anyone who wants to understand the environmental challenges facing the world today.

Erklärung der Verantwortlichkeit

Journal of Interpersonal Violence 30(1) 10–24
© The Author(s) 2014
Reprints and permissions: sagepub.com/journalsPermissions.nav
DOI: 10.1177/0886260514525401
jiv.sagepub.com

6. CEREȘTEA DE ÎNTERE A AUTORIZĂȚII DE CONSTRUIRE/RECONSTRUIRE VA FI ÎNTORSĂ DE ÎNDRUMĂTORUL
DOCUMENTE:

a) proiectul de urbanism;
b) documentația tehnică necesară studiului, precum și planul constructiv, sau, după caz, extrasi de plan cadastral actualizat în zi și extrasi de carte
cadastrel de informare actualizate în zi în cazul în care legea sau dispoziție altele (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T. după caz (C exemplare originale);

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

d) avize și acordurile necesare prin certificatul de urbanism;

e) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
a) alimentare cu apă gaze naturale
b) alimentare cu energie electrică
c) alimentare cu gaze
d) alimentare cu energie termică
e) alimentare cu energie termică
f) alimentare cu energie termică
g) alimentare cu energie termică
h) alimentare cu energie termică
i) alimentare cu energie termică
j) alimentare cu energie termică
k) alimentare cu energie termică
l) alimentare cu energie termică
m) alimentare cu energie termică
n) alimentare cu energie termică
o) alimentare cu energie termică
p) alimentare cu energie termică
q) alimentare cu energie termică
r) alimentare cu energie termică
s) alimentare cu energie termică
t) alimentare cu energie termică
u) alimentare cu energie termică
v) alimentare cu energie termică
w) alimentare cu energie termică
x) alimentare cu energie termică
y) alimentare cu energie termică
z) alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:
L.S.

d) avize și acorduri privind

securitatea la incendiu
protecție civilă
siguranța populației

d) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

e) studii de specialitate:

g) actul administrativ și informajul necesare pentru protecția mediului;
h) studiul privind evaluarea impactului asupra mediului;
Documentele de pînă ale următoarelor date (copie)

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

PRIMAR

Dan Boboianu

L.S.



SECRETAR GENERAL

Daniel Milion Lășiu

28.07.2023
ARHITECT

Mirela Rade Hanga

INTOCMIT
Christina Mădălina Popa

Actul este dat de - în conformanță cu Legea nr. 100/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 2023.

În conformanță cu prevederile Legii nr. 100/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările
și completările ulterioare,

se prezintă următoarele
Certificatul de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După expirarea termenului, o nouă prețuire a valabilității prezentului certificat va trebui, în conformanță cu legea, în alt caz
de urbanism.

PRIMAR

Dan Boboianu

L.S.

INTOCMIT

SECRETAR GENERAL

Daniel Milion Lășiu

ARHITECT

Data prezentului valabilitate: _____
Activat de: _____ în conformanță cu _____ din _____
Trasmitat solicitantului la data de _____ direct.

FISA MULTIOCVULUM FIX

Code: 14-2-2

Gruppa: 8. TEREHURI

Codul de clasificare: 8.1 Terenuri

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be solved.

Data darii în folosință

LETTA: Febbraio - Aprile 2019

Data stratizzati complete:

Luna: Februarie - Anul: 2009

Durata normală de funcționare: 600 h/mi

Cota de amortizare:	0,0000 %
---------------------	----------

Nr. Crt	Documentul (Numar, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	102226.02.2019	Intrare in evidenta	1	204.00	0.00
2	010106.04.2021	Proces reevaluare Dom. Privat terenuri	1	12.85	0.00
Total nulaie				216.85	0.00
Sold				216.85	

Augustine Freeman

Corcoran Violes

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-450-mp-teren-intravilan-zona-ciuperca-ldgXa1S.html>



Ovidiu

073 006 9420

Postat 19 februarie 2023

Vand 450 mp teren intravilan zona Ciuperca

31 900 €

Prețuri negociabili

71 Eur/mp

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

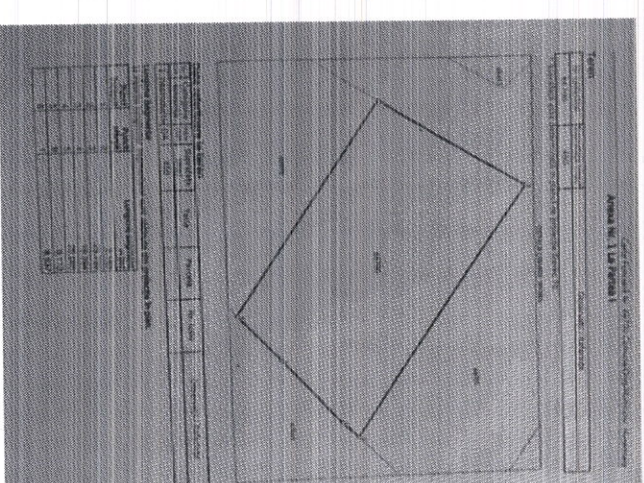
Suprafata utila: 450 m²

DESCRIERE

Vand 450 mp teren intravilan in zona Ciuperca , Aleea Padurii langa Gradina Zoologica, panorama deosebita, toate utilitatile in fata terenului. Front la strada 17 ml. Extras Cf la zi fara sarcini, ideal pentru constructia unei case sau unui duplex

Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren neimprejmuit.
- Teren drept cu panoramă, deschidere la strada cca. cca. 17 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

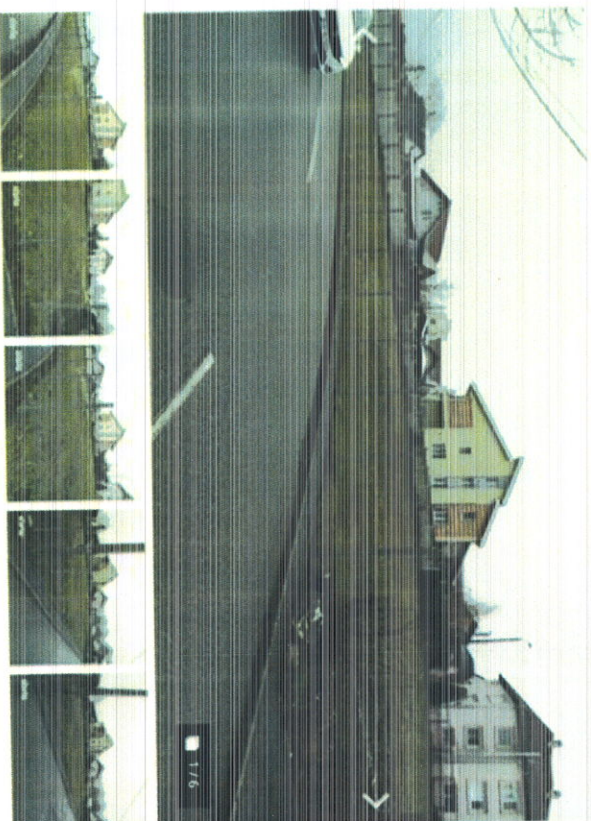
Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-1Dq5pc.html>

storia


Tiberiu Feier
 Agency
 0725 511 799

Teren de vanzare > Hunedoara (judet) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Chind >
 > Strada Carol Davila > Vând teren intravilan în Hunedoara, 20

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp
 • Hunedoara (judet), Strada Carol Davila **50 € / mp**



Descriere anunt

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
 Terenul dispune de toate utilitățile!!
 Acte la zi!!

PREȚ: 50 euro/mp negociabil !!

TEL: 0725.511.799

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	condurta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	gard
Impejurmii	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacie, scoala, transport public

Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat, teren drept – panta usoara, imprejmuit.
- deschidere la strada cca. 34,50 ml
- marja de negociere, functie de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.oix.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-chizid-1000-m2-IDGFEVK.html>

VANZATOR



Alin

☎ 079 032 0377

Teren intravilan zona chizid 1000 m2

37 000 €

Pretul e negociabil

37 € / mp

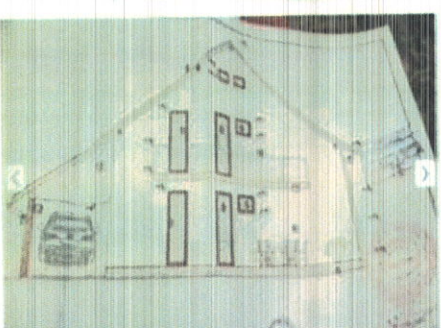
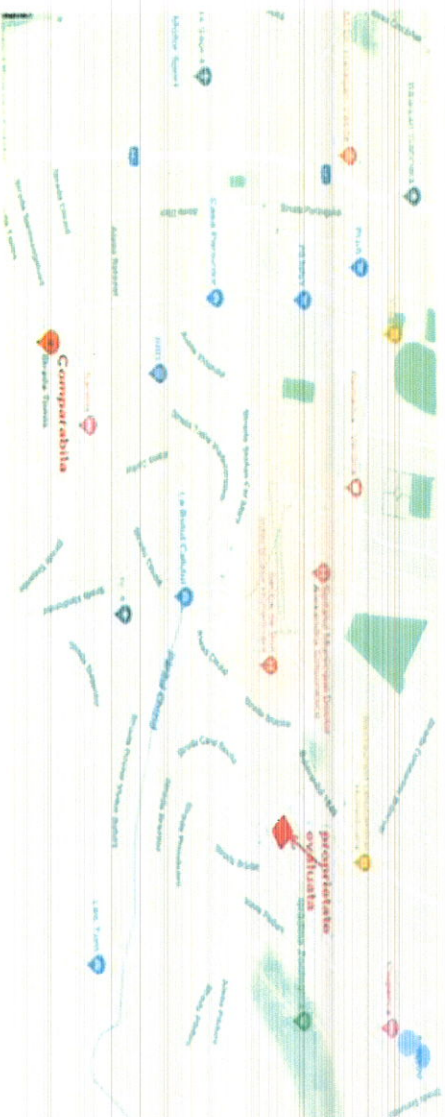
Firma

Extravilan / intravilan, intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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



Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat , teren în pantă, împrejmuit parțial gard ușor
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-ciuperca-IDf7EKM.html>

VANZATOR

Teodora

074 560 9379

Teren zona Ciuperca

21 000 €

44,80 € / mp

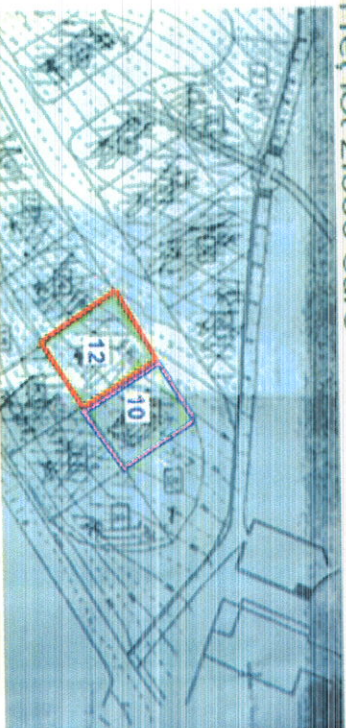
Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 mp²

DESCRIERE

Vand 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (lot 10 și lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.
Preț lot 21000 euro



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- Teren în pantă ușoară 10/20%, deschidere la strada cca. 16,50 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-1020mp-zona-bld-1848-2-central-IDw9gr.html>

publi24.ro
o marca rusmedia

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

Teren intravilan 2 central bdul 1848

Hunedoara, Hunedoara

0741106957

35 EUR negociabili

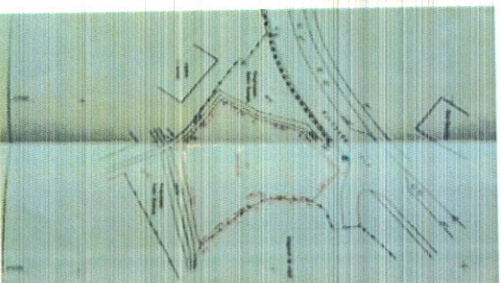
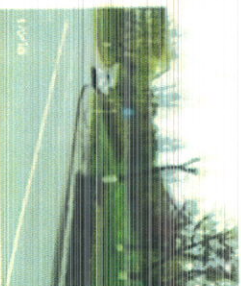
Valabil din 11.07.2022 20:47:54

Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central, acces auto.
Terenul dispune de curent, gaz, apă rețea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!
PREȚ: 35 €/mp negociabil !!
Tel: 0725.511.799.

Particularitati

Infrastructură	electricitate, canalizare, apa curentă
Comodități	conducă de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curentă
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante și facilitati de agrement farmacii, școli, transport public, zone verzi,



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-560mp-hunedoara-zona-ciuperca-front-stradal-26m-IDucvJ>

storia 


Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Descriere

Vând teren intravilan 560mp Hunedoara, zona Ciuperca, front stradal 26m.
Terenul a fost terasat și beneficiază de zid de sprijin de 30 cm cu sistem de drenare a apei etc.
Proprietatea este racordată la curent, gaz iar apa și canalul se află la limita proprietății.
PREȚ: 59.000 EURO NEGOCIABIL!!
TEL: 0725.511.799

Particularitati

Infrastructură	acces nepavat, electricitate, canalizare, apa curenta
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	apa curenta
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement farmacii, scoli, transport public, zone verzi



Prezentare generală

 Suprafață	560 m²	 Tip teren	teren intravilan
 Inclinație	plat	 Tip vânzător	agenție

Oferta validata telefonica.
Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces nepavat , teren drept – panta usoara, neimprejmuit.
- zid de sprijin realizat de către proprietar
- marja de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%