



23-35681-PMH Primaria Hunedoara 18.04.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 682 / 11.04.2023

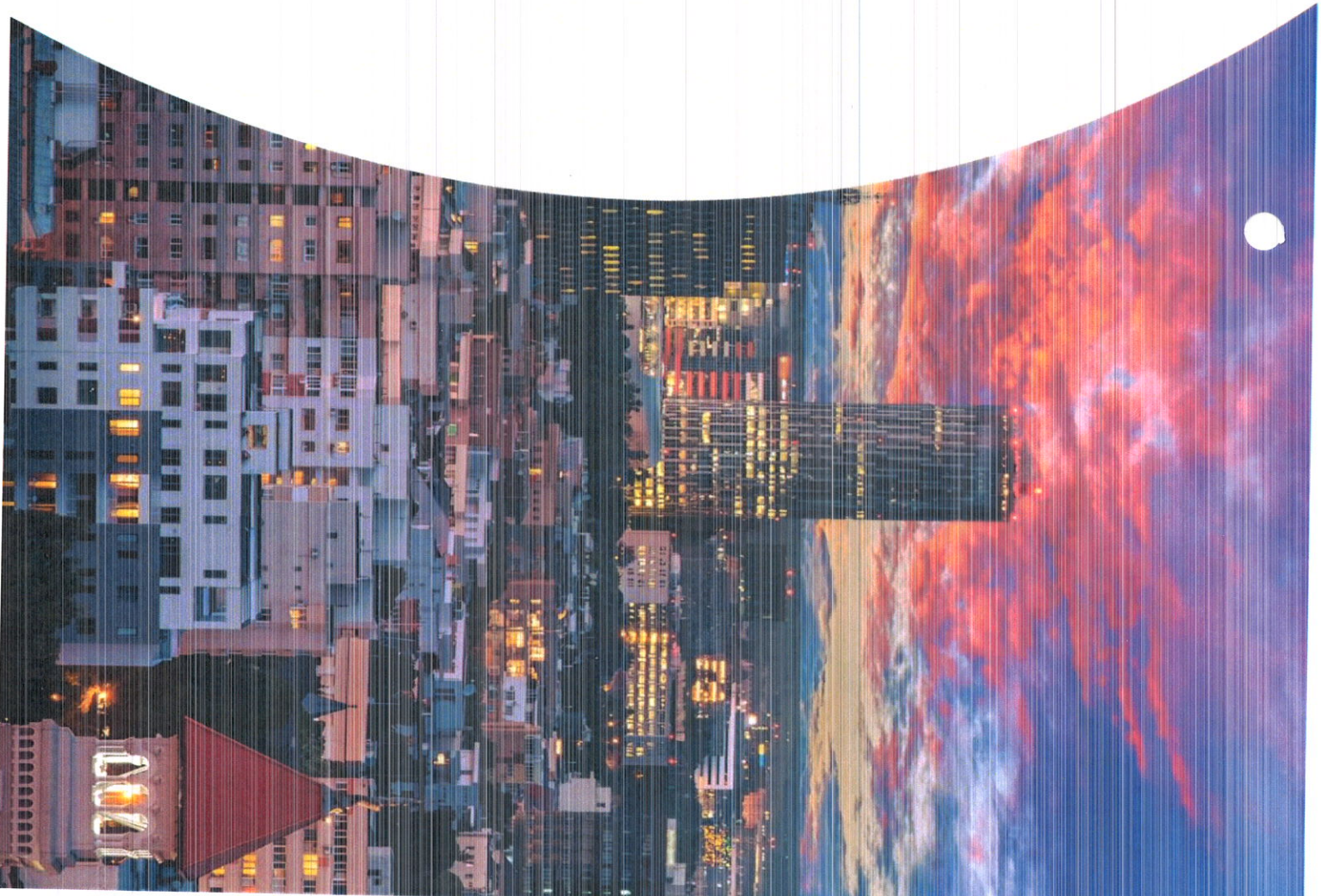
Teren intravilan în suprafață de 87 mp

Situat în Hunedoara, str. Alexandru Vlahuță f.n., jud. Hunedoara

CF nr. 76060 Hunedoara, Nr. cadastral 76060

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





FairValue

Complete Valuation Services

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 87 mp

Adresa:

Hunedoara, str. Alexandru Vlahuță f.n., Jud. Hunedoara
CF nr. 76060 Hunedoara, Nr. cadastral 76060

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 Evaluări, membru corporativ ANEVAR, prin Oprita Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluator autorizat - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 11.04.2023, este:

4.400 EUR

echivalent

21.700 LEI

Curs de schimb / 11.04.2023
4,9315 Lei / EUR

(50,60 euro/mp)

(249,50 lei/mp)

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.
- ✓ 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.

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei

Evaluator Autorizat

EPI, EBM, EI



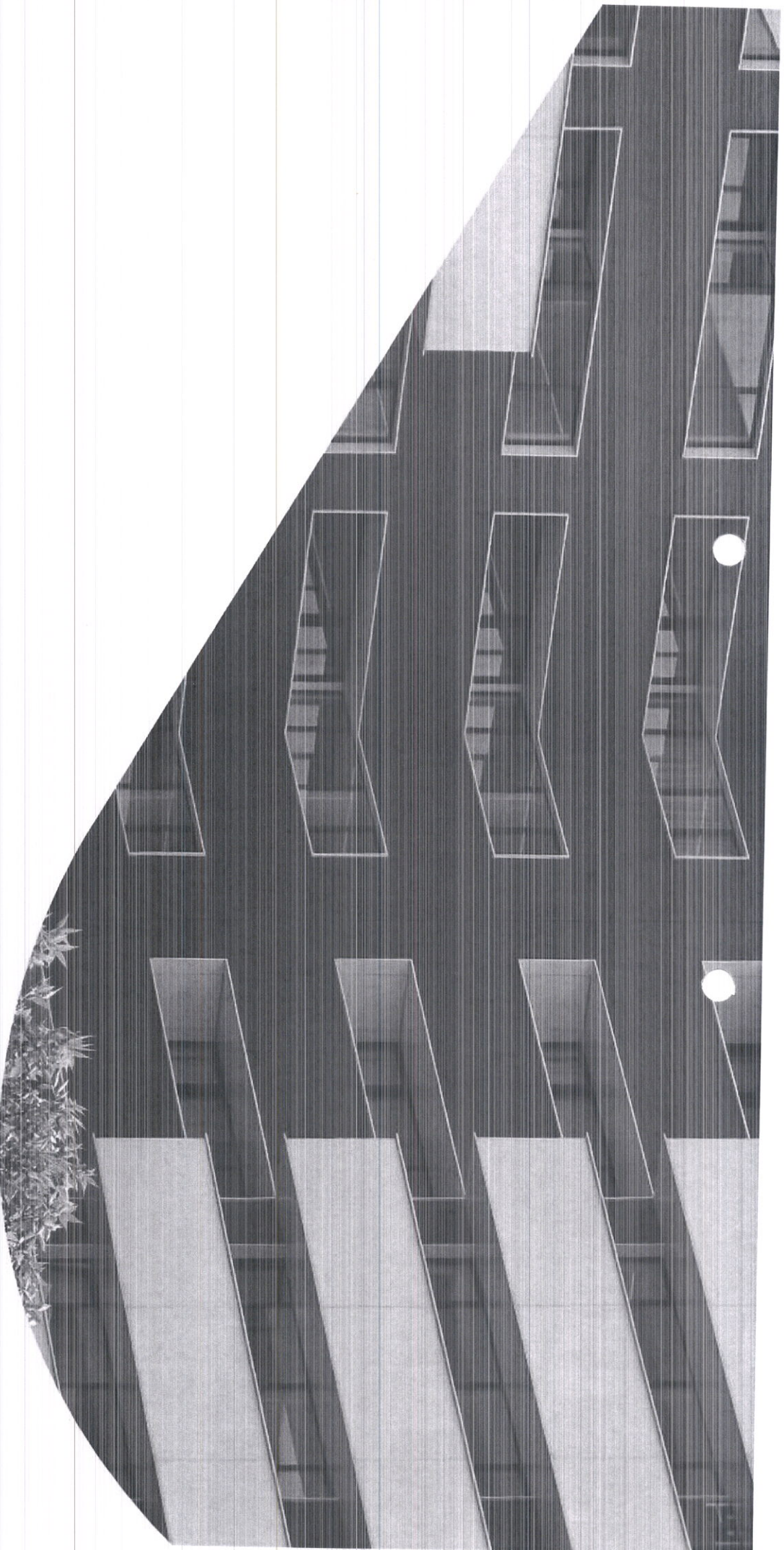
Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări





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	15
6. EVALUARE	19
7. ANEXE	21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	11.04.2023				
Data inspecției	11.04.2023				
Data evaluării	11.04.2023				
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Alexandru Vlahuță, Carte Funciara 76060 Hunedoara, Nr. cadastral 76060, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	87 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9315 Lei/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	4.400	EUR	21.700	LEI	Pret unitar : 50,60 Eur/mp / 249,5 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. Alexandru Vlahuță 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 ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. ✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Alexandru Vlahuță. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral 76060 și în prezența reprezentantului proprietarului – d-na Părau Cristina. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat era amenajat integral ca terasă exterioră deschisă pentru restaurantul PIZZA HOT, amplasat la parterul unei construcții P+2. Această construcție, identificată cu nr. cadastral 63737, este în curs de amenajare ca hotel la etajele 1 și 2, dar nu face obiectul prezentei evaluări. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76060 este considerat liber, fără amenajări, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. De asemenea, având în vedere faptul că nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 63737, se formulează ipoteza ca terenul evaluat nu îngreudește / limitează accesul la restaurant, ci îi poate crește valoarea prin efectul de sinergie, dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției.				



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

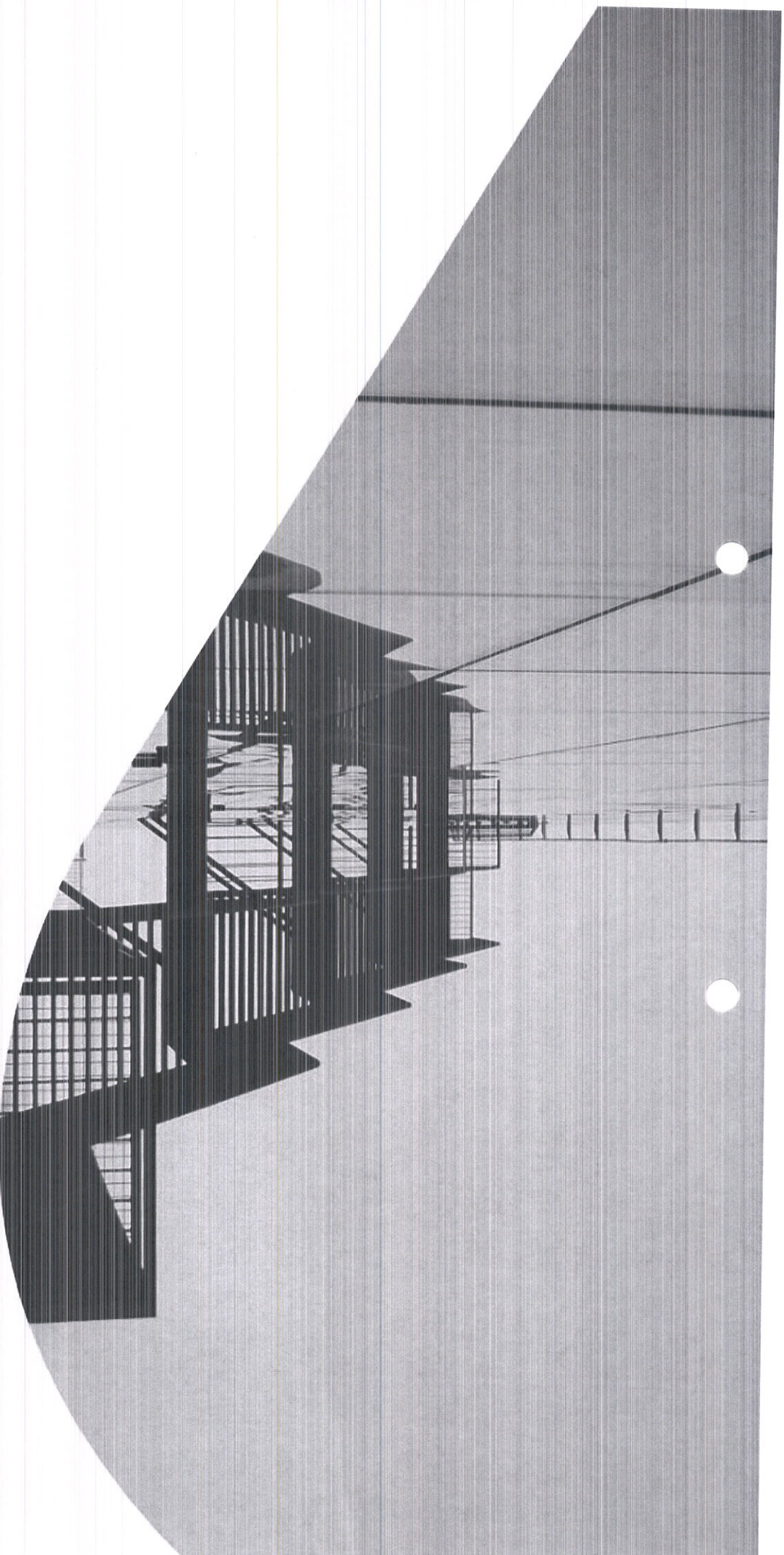
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✖ 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(ți) 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

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Oprîa 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. Alexandru Vlahuță f.n., CF 76060 Hunedoara, Nr. cadastral 76060, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127087 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76060, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76060. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat de sarcini.

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.

Tipul valorii utilizate

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.



Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9315 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.04.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este **11.04.2023**.

Data raportului

11.04.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată în data de **11.04.2023**, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastral 76060 și în prezența reprezentantului proprietarului – d-na Părau Cristina.

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 au fost evaluate amenajările executate pe teren. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

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

- ✓ Extras CF 76060, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Certificat de Urbanism nr. 60/22.03.2023, Plan de situație.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina 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 amplasamentului. 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 incorrectă 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 speciale semnificative

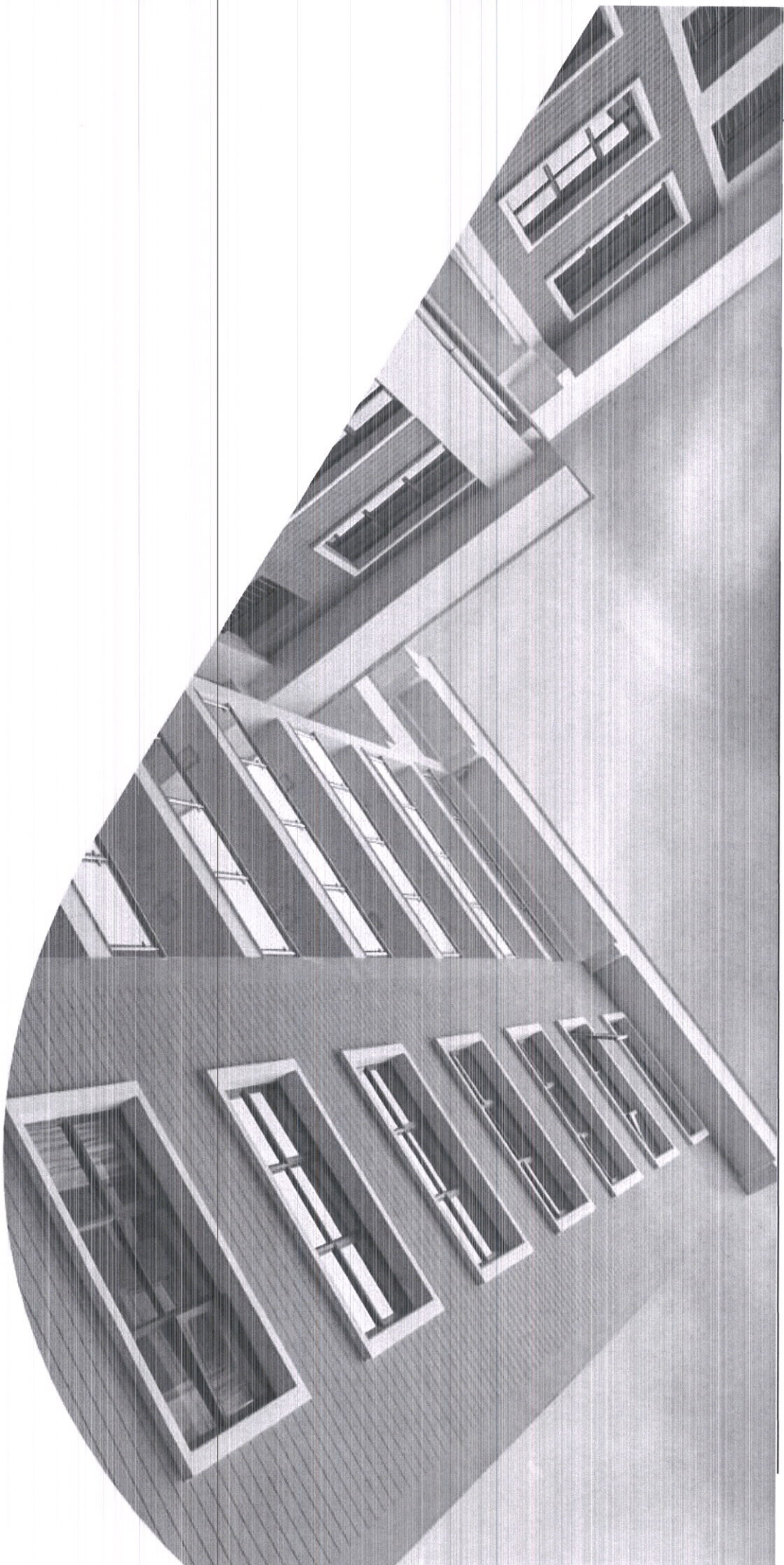
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral 76060, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
- ✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare. Indici maxim admisibili : POT 70%, CUT 2,0.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat era amenajat integral ca terasă exterioră deschisă pentru restaurantul PIZZA HOT, amplasat la parterul unei construcții P+2. Această construcție, identificată cu nr. cadastral 63737, este în curs de amenajare ca hotel la etajele 1 și 2, dar nu face obiectul prezentei evaluări.
- ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76060 este considerat liber, fără amenajări, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.
- ✓ având în vedere faptul că nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 63737, se formulează ipoteza că terenul evaluat nu îngreună / limitează accesul la restaurant, ci îi poate crește valoarea prin efectul de sinergie, dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue 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 (narativ) 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 87 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Alexandru Vlahuță f.n., Carte Funciara 76060 Hunedoara, nr. cadastral 76060, Jud. Hunedoara.
- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 60 / 22.03.2023. Destinația stabilită prin PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare. Indici maxim admisibili : POT 70%, CUT 2,0.
- ✓ **Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.**
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat era amenajat integral ca terasă exterioră deschisă pentru restaurantul PIZZA HOT, amplasat la parterul unei construcții P+2. Această construcție, identificată cu nr. cadastral 63737, este în curs de amenajare ca hotel la etajele 1 și 2, iar pe partea laterală nordică funcționează o spălătorie auto. Construcția nu face obiectul prezentei evaluări.

La data evaluării , terenul evaluat are următoarele amenajări : este betonat, placat cu gresie de trafic si semiînchisă cu o copertină (deasupra și lateral) și ocupată cu mese și bănci pentru servit.

- ✓ Având în vedere faptul că nu este înscris nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 63737, că nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de închiriere / concesiune a terenului, pentru evaluare se formulează următoarele ipoteze :

- terenul cu nr. cadastral 76060 este considerat liber, fără amenajări, construibil (categoria de folosință curți- construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini
- terenul evaluat nu îngreudește / limitează accesul la restaurant, ci îi poate crește valoarea prin efectul de sinergie, dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției.

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 periferica Rezidențială, identificată ca zona Micro 7. • Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. • Compoziția zonei							
Unitati comerciale in 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



Proprietatea este amplasată în zona periferica Micro 7, pe strada Alexandru Vlahuță, la intersecția cu str. Vioarele. Strada Alexandru Vlahuță face legătura cu bld. 1848 și prin aceasta cu zona centrală a orașului. Accesul la proprietate se face din strada Alexandru Vlahuță, ce dispune de locuri de parcare atât în fața proprietății, cât și în laterală nordică a acesteia. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76060.

Accesul pe str. Alexandru Vlahuță se face din bld. 1848, str. Eliberării sau din strada Vioarele, cu acces la zona centrala, respectiv zona Micro 7. Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă rezidențială cu blocuri P+4 – P+10 etaje, prevăzute integral cu locuințe sau cu spații comerciale la parter (de la data P1F) și locuințe la etaje.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat era amenajat integral ca terasă exterioră deschisă pentru restaurantul PIZZA HOT, amplasat la parterul unei construcții P+2. Această construcție, identificată cu nr. cadastral 63737, este în curs de amenajare ca hotel la etajele 1 și 2, iar pe partea laterală nordică funcționează o spălătorie auto. Construcția nu face obiectul prezentei evaluări.

La data evaluării, terenul evaluat are următoarele amenajări : este betonat, placat cu gresie de trafic si semiînchisă cu o copertină (deasupra și lateral) și ocupată cu mese și bănci pentru servit. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte dreptul de amenajare si costurile suportate pentru aceasta.

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 76060 este considerat liber, fără amenajări, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Informații despre amplasament.

Terenul evaluat se află amplasat pe latura de acces în restaurantul PIZZA HOT aflat la parterul construcției. Deoarece nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de inchiriere / concesiune a terenului evaluat și nu au fost identificate sarcini pentru terenul cu nr. cadastral 76060, pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul evaluat nu îngreșește / limitează accesul la restaurant, nici în prezent și nici în viitor, ci îi poate crește valoarea prin efectul de sinergie, dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției.

Accesul la proprietate se face din strada Alexandru Vlahuță. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

✓ Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-Terra – nr. Cadastral 76060, a adresei postale, a informatiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Alexandru Vlahuță	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 urmtorul rationament: 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.



Deschidere : are deschidere la str. Alexandru Vlahuță cu front stradal de cca. 15,0 ml. Accesul se face pe drum asfaltat până la proprietate

Forma – regulată trapezoidală cu baza mare atasăată de construcție de cca. 19 ml, baza mică – front stradal de cca. 15,0 ml, iar înălțimea de cca. 4,50 m, însumând o suprafață de 87 mp. Terenul este plan , fiind delimitat de drumul de acces sau construcția adiacentă.

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

Caracteristici economice:

- | | |
|---|---|
| ✓ Utilizare legală:
Categororia de folosinta teren : curți, construcții.
Actual : Terasă exterioră semiînchisă
Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare. Indici maxim admisibili : POT 70%, CUT 2,0 | ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; |
| ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ; | ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; |
| ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; | ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul. |
| ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul. | |

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR





PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul parcelei evaluate – terasă cu suprafața de 87 mp
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substitut disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietățile 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 pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limită.

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 alternativa 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 15%
- Oferte vanzare: 34 - 65 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește 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 instabilității stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

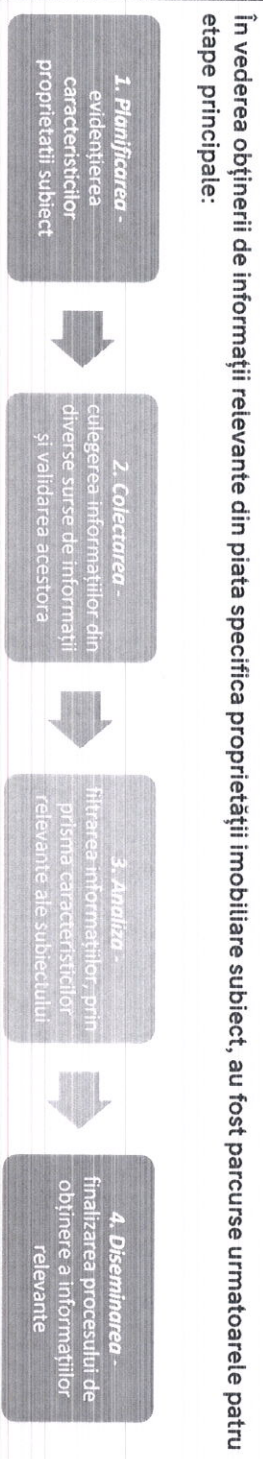
PASUL 6

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

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îndărtare a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- 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.



Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății



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

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

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



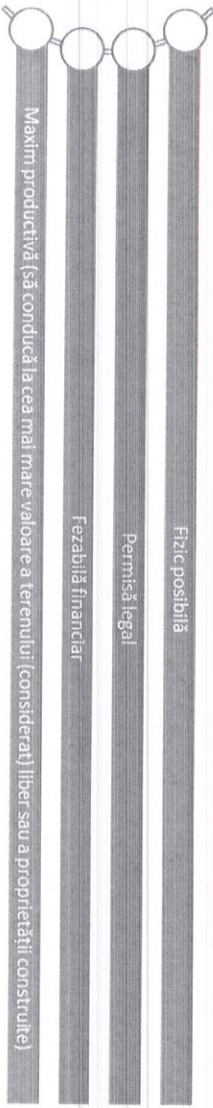
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip comercial / funcțiuni complementare (utilizarea actuală – terasă exterioră semiînchisă pentru restaurant PIZZA HOT). 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 de piață a 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 comparatiei.

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.

Metoda comparatiei

$$V_{\text{teren}} = 4.400 \text{ EURO} \quad \text{echivalent} \quad V_{\text{teren}} = 21.700 \text{ LEI}$$

$$(50,60 \text{ EUR} / \text{mp} \quad \text{echivalent} \quad 249,5 \text{ Lei} / \text{mp})$$

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.

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 comparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puțin cazurile în care acesta sunt închiriate. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Analiza rezultatelor



Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul metodei comparatiei relative.

Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a evaluarii este:

4.400 EUR

echivalent

21.700 LEI

(50,60 euro/mp)

(249,50 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 11.04.2023 : 4,9315 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

Servicii oferite	Evaluare:	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	În scopul:	✓ tranzacționării ✓ garanțiilor împrumuturilor și raportărilor financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
	60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	Certificări	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	Promptitudine și operativitate:	✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	Risc management:	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro
Experiență		✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri		



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe 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 exclusa și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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 – Presupunе 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
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	37 €	50 €	60 €	50 €
SUPRAFAȚA (mp)	87 mp	2232 mp	1850 mp	200 mp	1290 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	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 - Periferic - Micro 7 - str. Al. Vlahuță	Hunedoara - mediana - zona Păltiniș - str. Avram Iancu	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Bucegi, str. Cerbului	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - spre zona Bucegi, str. Cerbului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Direct - str. Al. Vlahuță	Asfaltat, necesită amenajare acces direct	Asfaltat, Direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Direct - str. Cerbului	Asfaltat, Direct - str. Cerbului
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în panta	în panta	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, FS = cca. 15,0 ml	Regulată, FS = 28 ml	Regulată, FS = 34,5 ml	Regulată, FS = cca 20 ml	Regulată, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare parcare	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, limitate, necesită	vad comercial, locuri de parcare amenajate lângă proprietate	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială	comercială	comercială, rezidențială	comercială	comercială



GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	87 mp	2232 mp	1850 mp	200 mp	1290 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	37 €/mp	50,0 €/mp	60 €/mp	50 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-5%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		33,3 €/mp	45,0 €/mp	54,0 €/mp	47,5 €/mp
Elemente specifice tranzacției					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Micro 7 - str. Al. Vlahuță	Hunedoara - mediana - zona Păltiniș - str. Avram Iancu SUPERIOARĂ	Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca SIMILARĂ	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Dunărea, str. Cerbului	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - spre zona Bucești, str. Cerbului
Comparabilitate				SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFAȚA	87 mp	2232 mp	1850 mp	200 mp	1290 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Direct - str. Al. Vlahuță	Asfaltat, necesită amenajare acces direct	Asfaltat, Direct - str. Carol Davila	Asfaltat, Direct - str. Cerbului	Asfaltat, Direct - str. Cerbului
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în panta	în panta	drept	drept
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA, ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată, FS = cca. 15,0 ml	Regulată, FS = 28 ml	Regulată, FS = 34,5 ml	Regulată, FS = cca 20 ml	Regulată, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare amenajate lângă proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare parcare	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare parcare	vad comercial, locuri de parcare amenajate lângă proprietate	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare parcare
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comerciala	comerciala	comerciala, rezidențiala	comerciala	comerciala
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	2	2	2	2	2
SIMILARĂ	3	4	7	5	5
INFERIOARĂ	5	4	1	3	3
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila C	54,0 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Proprietatea subiect	50,6 €/mp	249,5 lei	4,400 €	21,700 lei	
Comparabila D	47,5 €/mp	INFERIOARĂ	echivalent a		
Comparabila B	45,0 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	33,3 €/mp	INFERIOARĂ			
			4 9315 lei/€ (curs BNR)		

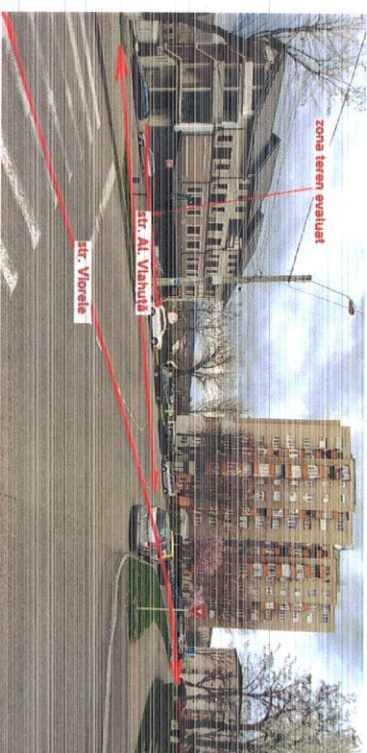


ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

• Având în vedere faptul că prop. comparabilă utilizată sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant 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 acee elemente de comparație diferite proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație diferite tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul 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 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2232 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dintr-o reliefului/topografie), este mai slab echipată dintr-o edilitar (en) apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 33 €/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 similară, o suprafață de 1850 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dintr-o reliefului/topografie), este mai slab echipată dintr-o edilitar (en) apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCENDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare)). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 45 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 54 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dintr-o reliefului/topografie), este mai slab echipată dintr-o edilitar (en) apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCENDERE,). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE,). 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 C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 54 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 48 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1290 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dintr-o reliefului/topografie), este mai slab echipată dintr-o edilitar (en) apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul străzii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar elementor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCENDERE,). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare)). 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 48 €/mp.

Anexa 3 Fotografii

Perspectiva – acces str. Al Vlahuță și str. Vioarele



Str. Vioarele spre Pinilor



Vecinătate – fosta Sc. Gen. nr. 10

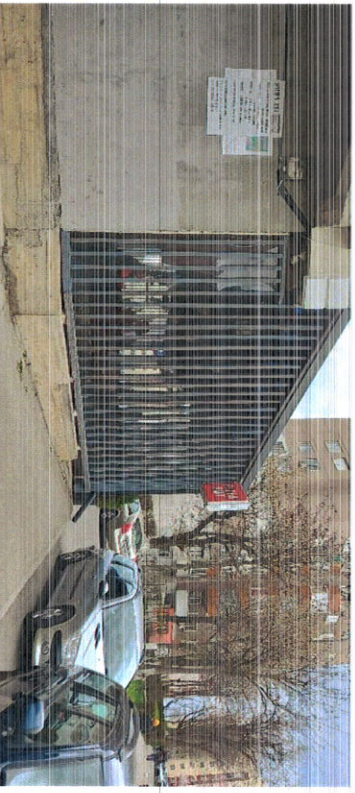


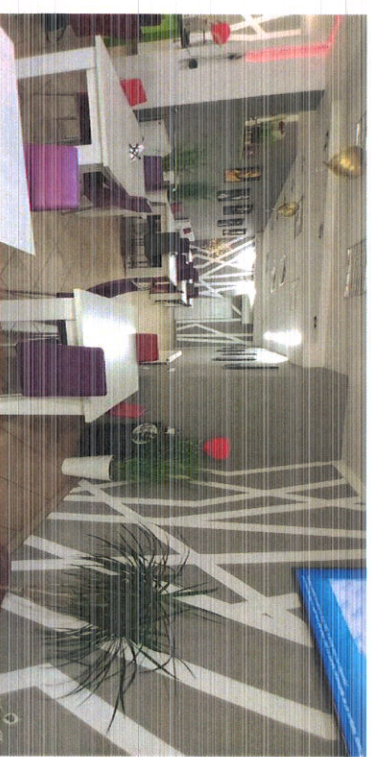
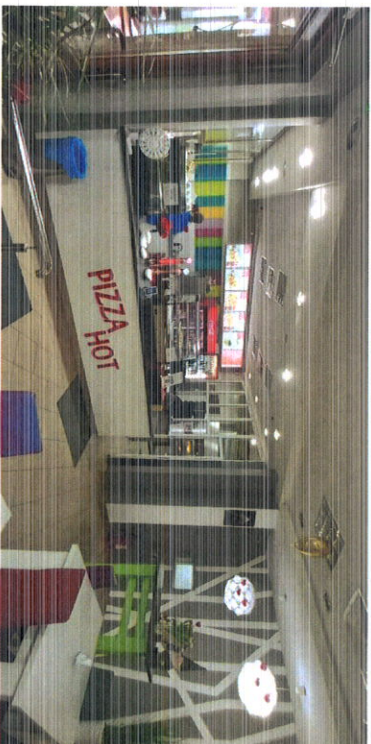
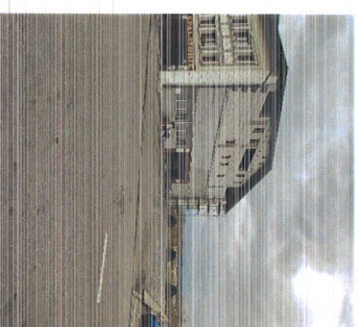
Str. Al Vlahuță spre str. Trandafirilor



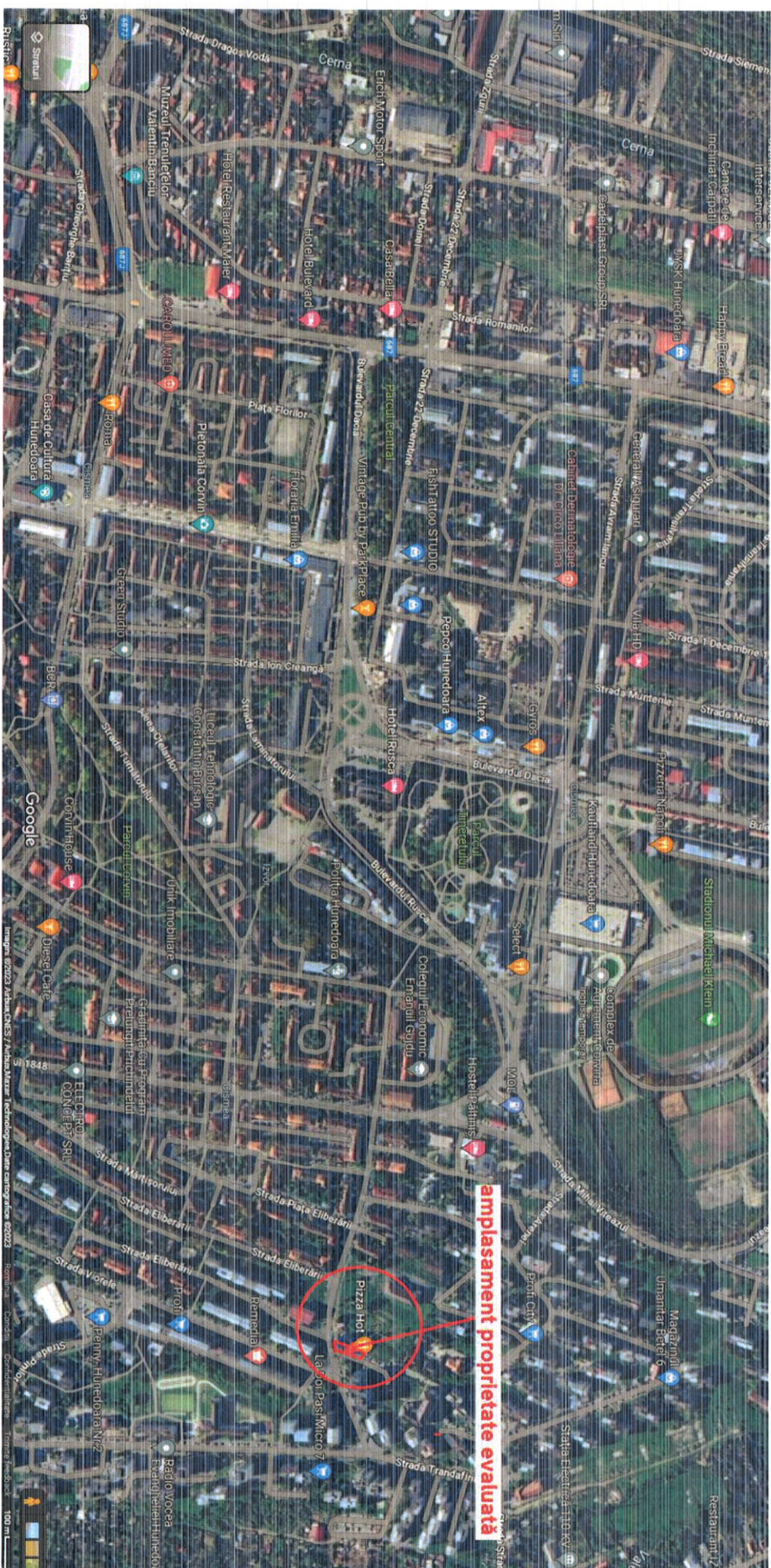
Parcare în zona proprietății







amplasament proprietate evaluată





Imobil

Număr carte funciară: 76060

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

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

Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
BIROUL CONCESIUNILOR, INCHIRIERILOR, VANZARILOR, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr. 17 telefon 716322

COMANDA

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

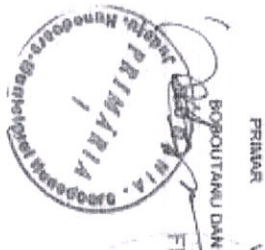
Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		146	22	3	2023

Conform referat nr. 25884/20.03.2023
DA32843828

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui teren în suprafața de 87 mp, înscris în CF nr. 76060, nr. cadastral 76060, apartinând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în municipiul Hunedoara, str. Alexandru Vlașuta, județul Hunedoara Valorificare patrimoniului prin vânzare. - întocmirea raport de evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total					800,00	152,00	952,00				

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



PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC P ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE
BOBOUTANU DAN POPA AURELIA ANISOARA DERTI ADINA
FERENI ELENA
22 MAR 2023

DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI VANZARI PRIVATIZARE
ALBU MARIETA MARGARETA ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

ANCP

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76060 Hunedoara

Nr. cerere
Zona
Luna
Anul
Data semnificare

9103
13
03
2023
10.07.2023

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Al. Vlahuța, Jud. Hunedoara		
Nr. cadastral Crt	Suprafața* (mp)	Observatii / Referințe
A1 76060	87	teren impregniat; TEREN INTRAVILAN IMPREGNIAT PARTIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

28925 / 19/09/2022	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. ADEVERINȚA NR. 74020, din 06/09/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. MEMORIU, din 15/09/2022 emis de BOTIS ELENA; Se descrie C.F. nr. 76060/UA1 Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G. al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76060/ UA1 Hunedoara descris în partea I		A1
4790 / 09/02/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 26/2023, din 27/01/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Listă de inventariere, din 07/02/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr. 16/29, din 08/02/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Inhabilitare, drept de PROFRIETATE, dobandit prin Constituție, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF: 2127028, Domeniul privat		
C. Partea III. SARCINI.		
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de gajențe și sarcini		Referințe
NU SUNT		

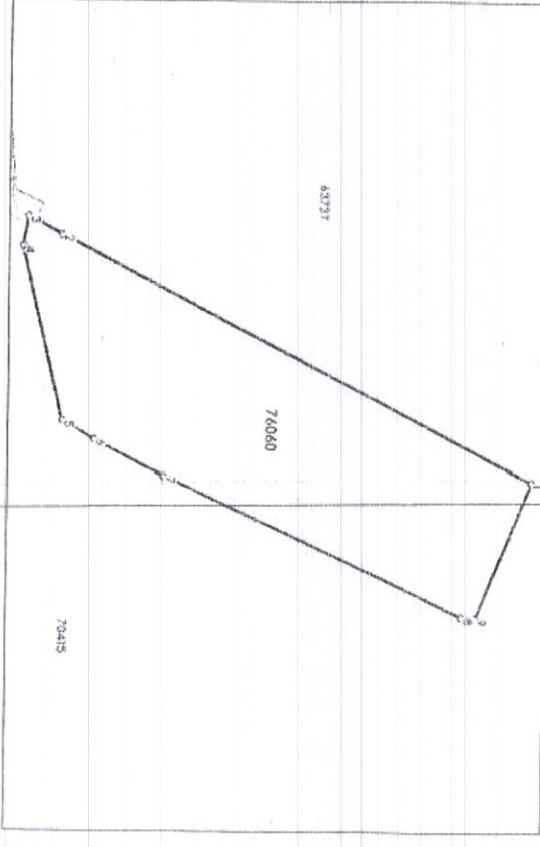
Carte Funciară Nr. 76060 Comuna/Draș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teran	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Nr cadastral 76060	87	Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL:



Date referitoare la teren					
Nr	Categorie	Inscris	Suprafața	Tarlată	Parcelă
Crt	Topografică	Valori	(mp)		
1	CONSTRUCȚII	DA	B7		

Lungime Segmente		
Punct	Punct	Lungime segment
început	sfârșit	(m)
1	2	17.718
2	3	1.277
3	4	0.924
4	5	5.497
5	6	1.207
6	7	2.636

Carte Funciunră Nr. 76060 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

Punct	Punct	lungime segment
inceput	sfârşit	ca (m)
7	8	11,047
8	9	0,486
9	1	4,48

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Scara 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

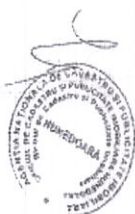
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciunră generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciunră active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în formă fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării:

13/03/2023, 12:14



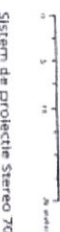
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Page 3 din 3



McCarrene	2065
Zhu	21
Luo	03
And	2023

Plan de la



Click the participant ID on the list above to learn more about the participant. You can also click on the participant ID to view the participant's profile page. Page 1 of 1



Verfahren 17, Art. 3 □

Data di ora generati: 21-03-2023 10:49

Sennat electronic

[illegible]

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 26916/2023 din 22.03.2023



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 60 din 22.03.2023
In scopul: Operatiuni notariale - vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul in **Județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, sc. Ictelor/1A - C-ral - Inregistrat la nr. 26916 din 20.03.2023.**

Pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în **Județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Alexandru Vlahuta**, la sau identificat prin: Extras de Carte Funciara pentru informare Cartea Funciara nr. 76060 Hunedoara nr. cadastral 76060, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu numar cadastral 76060 UAT Hunedoara

In temeiul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, teza P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a celui valabilitate a fost prelunghit prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 483/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în interviul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare CF nr. 76060 Hunedoara nr. cadastral 76060.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat- alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Conform H.C.L. nr. 492/2022, privind stabilirea impozitului și taxelor locale pe anul 2023, imobilul este situat în zona B rangul II, pentru teren impozitul fiind de 6251,02 lei/ha/an, iar pentru clădire conform reglementarilor fiscale aprobate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Fotostina actuala a imobilului (teren)- curți construite, conform Extrasului de Carte Funciara. Pe teren se afla terasa.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat- alte zone cu funcțiuni complexe de interes public și funcțiuni complementare.
- Conform H.C.L. nr. 492/2022, privind stabilirea impozitului și taxelor locale pe anul 2023, imobilul este situat în zona B rangul II, pentru teren impozitul fiind de 6251,02 lei/ha/an, iar pentru clădire conform reglementarilor fiscale aprobate.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și preluat prin P.C.L. nr. 485/2018 imobilul este situat în UTR 2-ae pe autorizația lucrării de intervenție, reabilitare și modernizare în obiectiv fondului controlat, reconstrucție sau supraconstrucție, consolidare sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locativ.
- Utilizări permise cu condiții: intervenții publice din categoriile învățământ, sănătate, administrație, cultură.
- Utilizări permise cu condiții: intervenții publice din categoria P.U.D. după caz, în zonele alinate în interdicție temporară de construcție, elaborarea P.U.D. pentru obiective de utilitate publică, reabilitarea și amenajarea intersecțiilor prin stații aprobate.
- Interdicții: utilizări poluante, generatoare de zgomot, trafice tehnice, amplasări de construcții cu caracter permanent și fara elaborarea unor P.U.D. după caz.
- In cazul in care se propune deservirea regimului de inaltă funcție de caraterul investitiei, s-au din considerente arhitectonice sau compoziționale urbanești, justificarea soluției se va face în documentația P.U.D., după caz, urmându-se ca obiectivul să nu fie afectat diferentiat cu restul zonei.

- Construcțiile obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particularilor, autorizarea construcțiilor fiind precedată de regim de alinare și inaltă, încheierea urbanistică munită admisibilă: P.O.T., C.E.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnice edilitate, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Pentru a fi construită o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Autorizarea executării lucrărilor, în baza prezentei reglementări, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:
a) în total în stradă de minimum 8 m pentru clădiri înalte și de minimum 12 m pentru clădiri înalte sau cuplate;
b) suprafața minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înalte și, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate în lot sau cuplate;
c) adiacența mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).
- Amplasarea construcțiilor fara de alinare este permisă numai dacă există posibilitatea de a se realiza în conformitate cu prevederile art. 25 din HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de a se realiza în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de a se realiza în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Incheierea urbanistică munită admisibilă: P.O.T., C.E.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnice edilitate, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Pentru a fi construită o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Incheierea urbanistică munită admisibilă: P.O.T., C.E.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnice edilitate, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.

- Incheierea urbanistică munită admisibilă: P.O.T., C.E.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnice edilitate, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/NOI CONDIȚII DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE APERENT SAU ALT CARI

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarării pentru Operațiuni notariale - vanzare teren

Notă:

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizare de construire/înaltare și nu conferă dreptul de a efectua lucrări de construcție.

5. OBSERTAȚII ALTE TITLURI/ACTE CERTIFICATE/ACTE DE URBANISM

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrilor de construcție — de construire/înaltare — soluționat se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEV, STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor activităților publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/55/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, se poate aplica participarea publică și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru a realiza o analiză și a decide, după caz, încheierea urbanistică munită admisibilă de a publică/permite în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, autorilor de proiectare documentelor, pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la public, centralizând opiniile publicului și la formularea unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții.

Dacă primăria prezintă cerințe de alinare, încheierea urbanistică munită admisibilă este soluționată prin protecția mediului, în vederea soluționării, la încheierea și stabilirii condițiilor evaluării efectelor activităților publice asupra mediului, în urma evaluării impactului a investiției se va emite un act administrativ și sancționat asupra proiectului protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului solicită evaluarea impactului asupra mediului, solicitantului se obliga de a se conforma cu actele emise de autoritatea administrației publice competente și a se prezenta cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție.

La cererea în scris, după verificarea cerințelor de urbanism și pe baza documentației de evaluare a ofertei de construcție asupra mediului, solicitantului rezolvă la
termenul de realizare a proiectului, în termen de 15 zile, în cazul în care solicitantul nu este posibil, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESTINĂRILE VA FI ÎNTOCȘITĂ DE URMAȘOARE

documente:
a) Certificatul de urbanism;
b) Dovezile titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte
funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura;

alimentare cu apă gaze naturale

canalizare telefonizare

alimentare cu energie electrică salubritate

alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) studii de specialitate;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale;

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
Dan Boboianu



SECRETAR GENERAL
Danuș Milton Lastiu

ARHITECT-ȘEF
Mircea Radu Hanga

INTOCMIT
Simona Elena Dumitrescu

8

Adresa: Localitatea: ... în conformitate cu art. 127/2015 din ...

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza documentației de evaluare a ofertei de construcție asupra mediului, solicitantului urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat

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

se prelungesc valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR
Dan Boboianu

SECRETAR GENERAL
Danuș Milton Lastiu

L.S.

ARHITECT-ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____
Arhivă taxa de _____ lei, conform Căminului nr. _____ din _____
Trasmiți solicitantului la data de _____ direct.

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-232mp-str-mihai-viteazu-hunedoara-jud-hunedoara-1DrUD3.html>

storia

REMAX Property Center

Florin Chete
Agenție 0745 354 623

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Paltinis > Strada Areeni > Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara

Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara, jud. Hunedoara **82 004 €**

 Hunedoara (judet), Strada Areeni null, Hunedoara (judet), Paltinis, Hunedoara

Prezentare generală

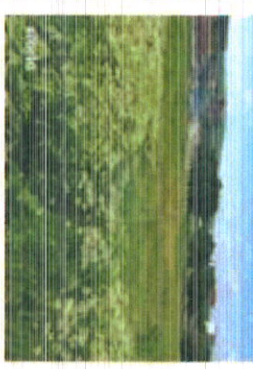
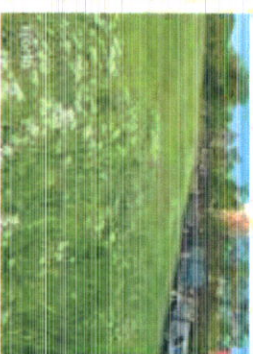
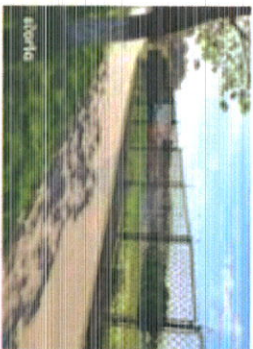
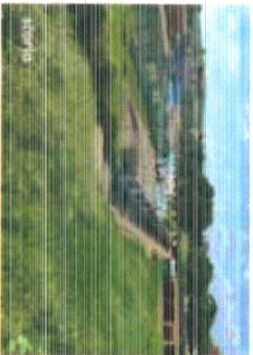
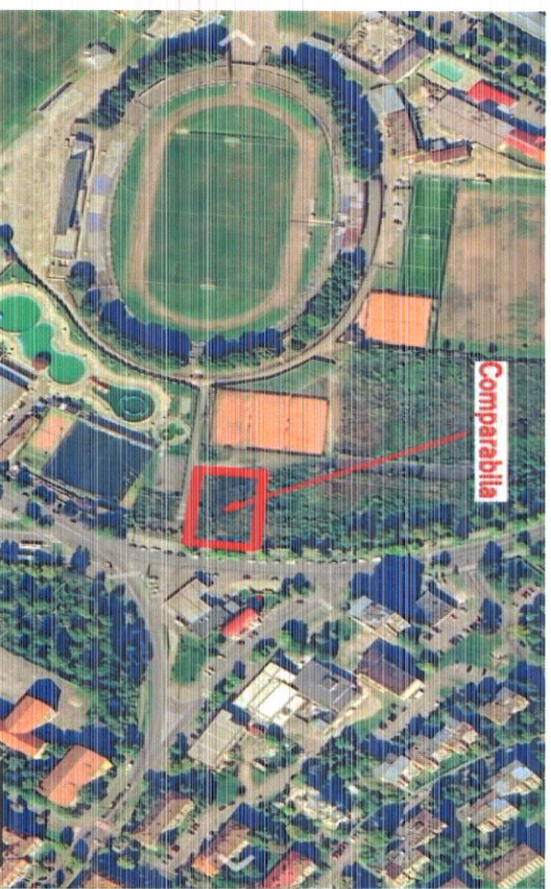
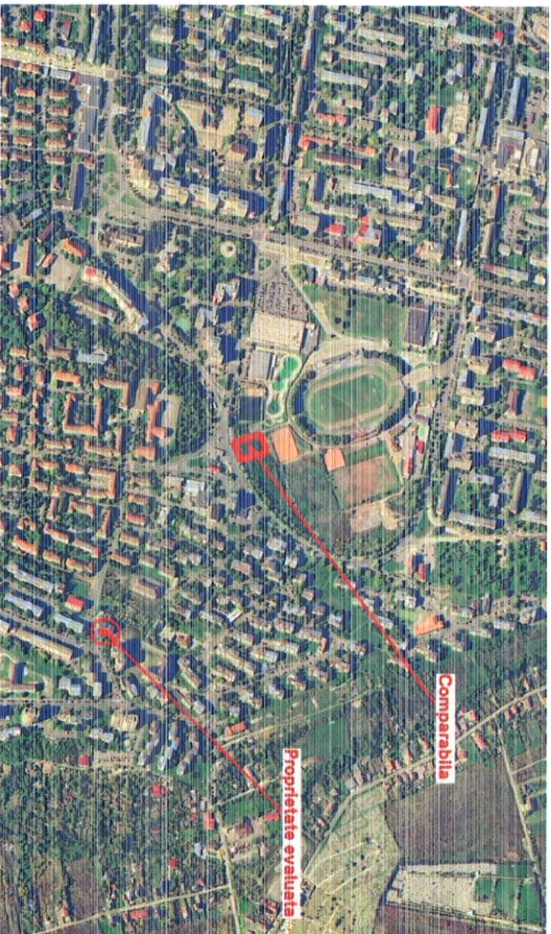
 Suprafață	2.232 m²	 Tip teren	intravilan
 Împrejurimi	urban	 Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
 Vizionare la distanță	Video	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan în suprafața de 2232 mp, situat în zona centrală a orașului, excelent pentru construcția de case, pensiuni, hotel . Terenul se află în zona stadionului M.Klein, având o panoramă frumoasă asupra orașului. În apropiere se află supermarketul Kaufland, bazinele de înot.

Particularități

Gard	da
Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta, gaz
Tip acces	asfaltat



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp 50 €/mp

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



Tiberiu Felar
Agentie
0725 511 799

Prezentare generala

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

Descriere

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!!
TEL: 0725.511.799

Particularitati

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intavilan/anunt/vand-teren-200-mp-intavilan-in-orasul-hunedoara/7b0f607f7b6f655e.html>

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

60 EUR

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Valabil din 04.04.2023

Specificatii

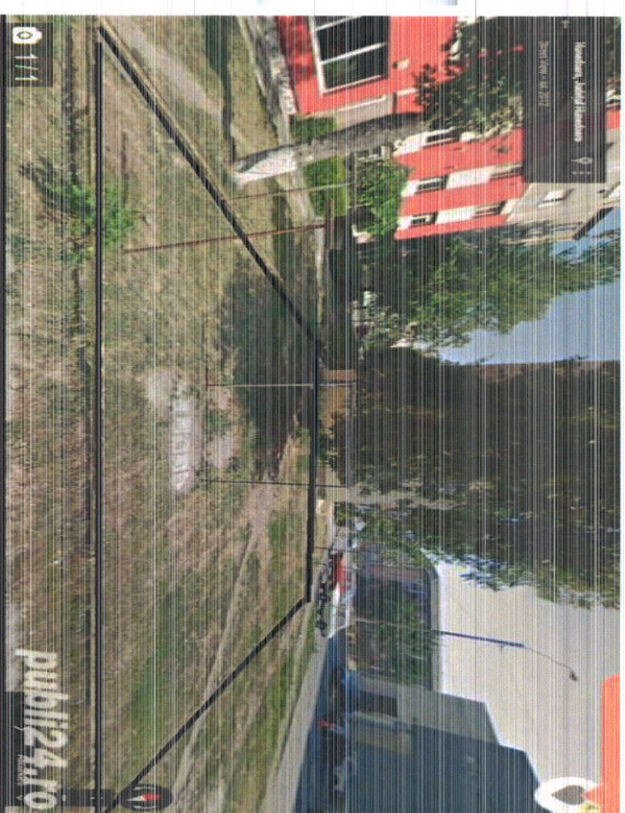
Suprafata terenului 200.0 m²

0766644359

Descriere

vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara, zona centrala paralel cu piata dunarea pe str. cerbului.
pret 60€/mp negociabil, suprafata totala 200 mp

Vezi detalii pe www.ronimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare /de-vanzare /terenuri /teren-intravilan /anunt /vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara/7b0f607f7b6f6451.html>

publi24.ro

0766644359

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

Valabil din 04.04.2023

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

50 EUR /mp

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe harta](#)

Descriere

vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi. pret negociabil.

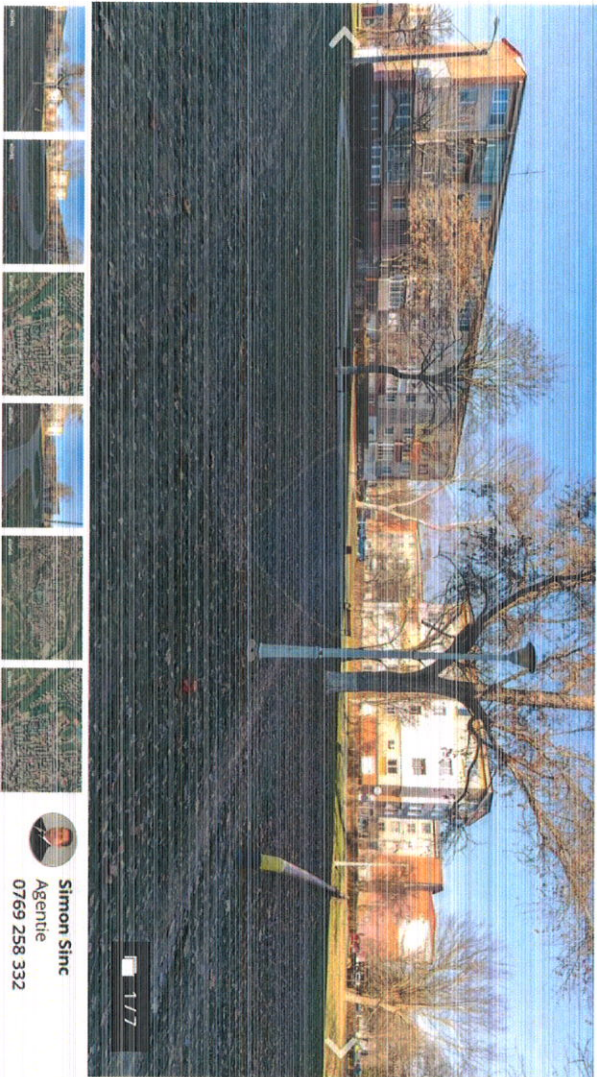
[Vezi detalii pe www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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





Simon Sinc
Agentie
0769 258 332

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

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

Prezentare generala

 Suprafata	1.471 m²	 Tip teren	teren intravilan
 Inclinație	plat	 Tip vanzator	agentie

Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.

Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa.

Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corvinu, Supermarket Supeco si Profi. In zona sunt scoli,gradinite,parcari si spatii verzi.

Particularitati

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

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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 m²

DESCRIERE

Vând 2 loturi teren intravilan în municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)
Suprafața lotului 10 este de 469mp și suprafața lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.
Preț lot 21000 euro



Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2025-mp/35iigg6e38ff7idfe919fied79053691.html>

publi24.ro

0736130375

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

Valabil din 22.03.2023

Teren intravilan 2025 mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe harta](#)

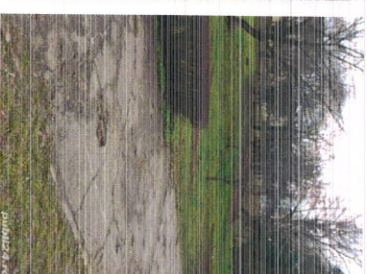
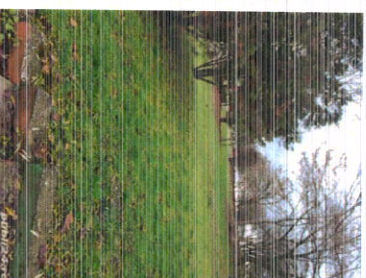
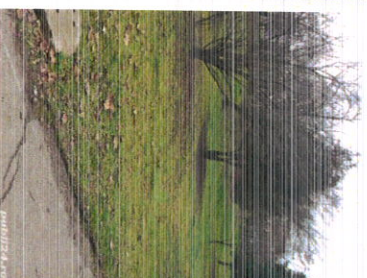
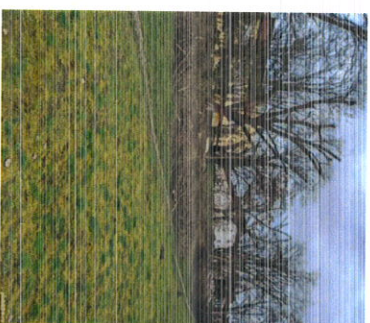
Descriere

65 EUR/mp

0736130375

Vând teren intravilan in loc.hunedoara bd.rusca categoria curți construcții.accept și anumite schimburi

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





Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727f616652.html>

publi24.ro

0737507300

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

Valabil din 02.04.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 1819,0 m²

0737507300

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m² (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str.Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent, canalizare).
Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal,gaz si electrice).
Pret : 34 eur /m2 - negociabil, suprafata totala: 1819 mp.

Vezi detalii pe www.fromimo.ro

