



23-36102-PMH Primaria Hunedoara 19.04.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 684 / 11.04.2023

Teren intravilan în suprafață de 140 mp

Situat în Hunedoara, str. Victoriei, jud. Hunedoara

CF nr. 74947 Hunedoara, Nr. cadastral 74947

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 Evaluări, al clientului și al utilizatorului desemnat





Raport de evaluare
684 / 11.04.2023

FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 140 mp
Adresa: Hunedoara, str. Victoriei, Jud. Hunedoara
CF nr. 74947 Hunedoara, Nr. cadastral 74947

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 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:

11.200 EUR

echivalent

55.230 LEI

Curs de schimb / 11.04.2023
4,9315 Lei / EUR

(80,0 euro/mp)

(394,50 lei/mp)

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

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





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	18
7. ANEXE	21



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	11.04.2023				
Data inspecției	11.04.2023				
Data evaluării	11.04.2023				
Evaluator autorizat	Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 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. Victoriei, Carte Funciara 74947 Hunedoara, Nr. cadastral 74947, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	140 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9315 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	11.200	EUR	55.230	LEI	Pret unitar : 80,0 Eur/mp / 394,5 lei/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral.				
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:				
	Str. Victoriei	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 Victoriei. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 74947 și în prezența reprezentantului proprietarului – d-na Părau Cristina. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 74947, fără amenajări, era împrejmuit împreună cu construcția identificată sub nr. cadastral 74948 – Casa de locuit tip P, fiind utilizat ca și curte . Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 74947 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. De asemenea , avand în vedere faptul că nu este înscris pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 74948, aceasta avand acces direct la str. Grădinilor, se formulează ipoteza ca , în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea casei va putea crește prin efectul de sinergie.				



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (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 desemnate 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. 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. Victoriei, CF 74947 Hunedoara, Nr. cadastral 74947, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127087, 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 2127087 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 74947, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 74947. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și nu este afectat 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 (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. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 11.04.2023, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 74947 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. 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 74947, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Certificat de Urbanism nr. 58/20.03.2023. ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970 Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Articole din presă
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	✓ 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 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

	✓ 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 portalului E-Terra – nr. Cadastral 74947, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.
	✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zone locuințe individuale.
Ipozeze speciale semnificative	✓ Indici maxim admisibili : POT 40%, CUT 1,2. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 74947 fără amenajări, era împrejmuit împreună cu construcția identificată sub nr. cadastral 74948 – Casa de locuit tip P, fiind utilizat ca și curte. ✓ Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 74947 este considerat liber, construibil (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 pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 74948, aceasta având acces direct la str. Grădinilor, se formulează ipoteza ca, în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea casei va putea crește prin efectul de sinergie.
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 referitoare 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 activității 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 respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





- ✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan împrejmuit, având categoria de folosință curți, construcții, în suprafață de 140 mp, amplasat în Hunedoara, Str. Victoriei, Carte Funciara 74947 Hunedoara, nr. cadastral 74947, Jud. Hunedoara.
- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 58 / 20.03.2023. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zone locuințe individuale. Indici maxim admisibili : POT 40%, CUT 1,2.
- ✓ **Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.** Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 74947 fără amenajări, era împrejmuit împreună cu construcția identificată sub nr. cadastral 74948 – Casa de locuit tip P, fiind utilizat ca și curte .

**Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică**

Construcția nu face obiectul prezentei evaluări.

La data evaluării , terenul evaluat are următoarele amenajări : platformă betonată, afectată de uzură sau parțial dezafectată, împrejmuire cu gard de beton și piatră și panouri metalice, degradate sau afectate de uzură.

- ✓ Având în vedere faptul că nu este înscris pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 74948, aceasta având și alternativa unui acces direct la str. Gradinilor, că nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de închiriere / concesiune a terenului, pentru evaluare se formulează următoarele ipoteze :
 - terenul cu nr. cadastral 74947 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini
 - în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea casei va putea crește prin efectul de sinergie.

**Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate**

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona zonă preponderent comercială, dar și parțial rezidențială cu case vechi / modernizate P – P+1, respectiv cămine muncitorești P+4 etaje , identificată ca zona Centrul Vechi – Piața OBOR.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) și a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din strada Victoriei până la proprietate. Nu sunt disponibile locuri de parcare sau sun limitate la cele stradale, cele mai accesibile fiind pe platforma Halei OBOR (la 50 m). Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropriere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

**Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare**

Proprietatea este amplasată în zona Centru Vechi – Hala OBOR, pe strada Victoriei, la intersecția cu str. Grădinilor, cunoscută și sub denumirea de Lipsani. Strada Victoriei face legătura cu bld. 1848 și DJ 687 – bld. Decebal. Din str. Victoriei se ramifică străzi importante pentru legătura cu celelalte cartiere sau obiective ale orașului:

- str. Ciprian Porumbescu – se face legătura cu zona Casa de Cultură și Pietonală Corvin
- str. Pictor Ștefan Luchian – se face legătura cu zona OM – Parcul Corvin
- str. Nicolae Balcescu – se face legătura cu zona CHIZID
- str. Revoluției – se face legătura cu Centrul Vechi – Primăria municipiului Hunedoara – Castelul Corvinilor
- DJ 687 – se face legătura către ieșirea spre Hășdat – Călan (spre sud) sau ieșirea spre Sântuhal – A1 (spre nord)
- Obiective adiacente str. Victoriei : Spitalul Municipal Dr. Alexandru Simionescu, Colegiul Național de Informatică Traian Lalescu, Colegiul Național Iancu de Hunedoara, Colegiul Tehnic Corvin, Hala OBOR, Clubul și Popicăria Siderurgistul, Stadionul Constructorul, Facultatea de Inginerie Hunedoara, spații comerciale, instituții de cult, alte instituții.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 74947 fără amenajări, era împrejmuit împreună cu construcția identificată sub nr. cadastral 74948 – Casa de locuit tip P, fiind utilizat ca și curte. Construcția nu face obiectul prezentei evaluări. La data evaluării, terenul evaluat are următoarele amenajări : platformă betonată, afectată de uzură sau parțial dezafectată, împrejmuire cu gard de beton și piatră și panouri metalice, degradate sau afectate de uzură.

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza cu nr. cadastral 74947 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) la cea mai bună utilizare a sa, și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini.

Având în vedere faptul că nu este înscris pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcției cu nr. cadastral 74948, aceasta având și alternativa unui acces direct la str. Grădinilor, că nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de închiriere / concesiune a terenului, pentru evaluare se formulează următoarele ipoteze :

- terenul cu nr. cadastral 74947 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini
- în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea rezidențială tip casă P. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea casei va putea crește prin efectul de sinergie

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-Terra – nr. Cadastral 74947, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Victoriei	Drum asfaltat	Public
----------------	---------------	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobilizata 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.

Informații despre amplasament.

Deschidere : Terenul evaluat se află amplasat adiacent la construcția cu nr. cadastral 74948 , este împrejmuit și are deschidere la doua strazi :

- la str. Victoriei – front stradal de 11,56 ml
- la str. Grădinilor – front stradal de 21,10 ml

Forma – neregulată în formă de L, cu deschiderea spre constructia adiacentă, având o suprafața de 140 mp. Terenul este plan.

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală:
Categororia de folosinta teren : curți, construcții.
Actual : Curte
Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – zona locuințe individuale. Indici maxim admisibili : POT 40%,CUT 1,2.
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ;
- ✓ 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.

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





Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren potrivit pentru dezvoltare imobiliară, în zona mediană a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – curte pentru casă P cu suprafață de 140 mp
- Dotări funcționale, de calitate specifică, specifice utilizării efective

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 vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 15%
- Oferte vânzare: 50 – 92 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

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 mediană, dar și centrală Hunedoara
- Proprietăți substituit disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietățile rezidențiale

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, 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 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

PASUL 6

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

- Într-un context de cerințe 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 conștientiza o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spațiu 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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

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

Cea mai bună utilizare

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- 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	Fizic posibilă	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Comercial / funcțiuni complementare	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip comercial, având în vedere vâdul comercial existent (utilizarea actuală – curte pentru casă tip P). 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 comparației.

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 comparației

$V_{\text{teren}} = 11.200 \text{ EURO}$	echivalent	$V_{\text{teren}} = 55.230 \text{ LEI}$
$(80,00 \text{ EUR} / \text{mp}$	echivalent	$394,5 \text{ Lei} / \text{mp})$

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 cumparate 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 comparației 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.

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:

Concluzia asupra valorii

11.200 EUR

echivalent

55.230 LEI

(80,0 euro/mp)

(394,50 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

	Evaluare:		În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării	
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor ☐ 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			
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:		
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	Certificări	
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)		
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)		
	Promptitudine și operativitate:		
✓ 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 proprietati imobiliare			
Experiență	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro	
		✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro	



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a 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 piete similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze 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, rezultatele 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 – Presupunem 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)	-	65 €	90 €	60 €	91 €
SUPRAFAȚA (mp)	140 mp	2025 mp	1132 mp	200 mp	350 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII 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 - Median - Zona Obor - str. Victoriei	Hunedoara - central - bld. Rusca	Hunedoara - Median - Zona Obor - str. Grădinilor	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Dunarea, str. Cerbului	Hunedoara - Mediana - zona Libertății, str. Crișan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	Asfaltat, Direct - str. Victoriei, Împrejmuire	Asfaltat, Direct - bld. Rusca, Neîmprejmuire	Asfaltat, Direct pietonal, fara acces auto - str. Grădinilor, Neîmprejmuire	Asfaltat, Direct - str. Cerbului, Neîmprejmuire	Asfaltat, Direct - str. Crișan, neîmprejmuire
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în panta	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - pe proprietate
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată , FS = cca. 11,5 ml	Regulată, FS = 86 ml	Regulată, FS = cca. 4 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	vad comercial mai redus, locuri de parcare în zonă pe platou Piața Obor	vad comercial, locuri de parcare amenajate lângă proprietate Piața Dunărea	vad comercial , locuri de parcare stradale, comerciala, rezidențiala
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comerciala	comerciala	comerciala , rezidențiala	comerciala	comerciala, rezidențiala

GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	140 mp	2025 mp	1132 mp	200 mp	350 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	65 €/mp	90.0 €/mp	60 €/mp	91 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Margia de negociere (%)		-5%	-15%	-10%	-10%
CONSTRUCTII DE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eilberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		61.8 €/mp	76.5 €/mp	54.0 €/mp	82.3 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Median - Zona Obor - str. Victoriei	Hunedoara - central - bid. Rusca	Hunedoara - Median - Zona Obor - str. Grădinilor	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Dunarea, str. Cerbului	Hunedoara - Mediana - zona Libertății, str. Crișan
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	140 mp	2025 mp	1132 mp	200 mp	350 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, Direct - str. Victoriei, împrejmuit	Asfaltat, Direct - bid. Rusca, Neimprejmuit	Asfaltat, Direct pietonal, fara acces auto - str. Grădinilor, Neimprejmuit	Asfaltat, Direct - str. Cerbului, Neimprejmuit	Asfaltat, Direct - str. Crișan, neimprejmuit
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în parita	drept	drept	drept
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - pe proprietate
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata, FS = cca. 11.5 ml	Regulata, FS = 86 ml	Regulata, FS = cca. 4 m	Regulata, FS = cca 20 m	Regulata, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare amenajate în zonă, pe platou Piata Obor	vad comercial, locuri de parcare stradale	vad comercial mai redus, locuri de parcare în zonă pe platou Piata Obor	vad comercial, locuri de parcare amenajate lângă proprietate Piata Dunărea	vad comercial, locuri de parcare stradale,
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comerciala	comerciala	comerciala, rezidențiala	comerciala	comerciala, rezidențiala
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
SUPERIOARĂ	2	1	1	3	3
SIMILARĂ	4	4	6	6	6
INFERIOARĂ	4	5	3	1	1
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila D	82.3 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Proprietatea subiect	80.0 €/mp	394.5 lei	11,200 €	echivalent a	55,230 lei
Comparabila B	76.5 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	61.8 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	54.0 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9315 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 detelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, corodții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila detelor 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 62 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 205 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajose prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială - similară cu cea a subiectului iar eleitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: - in cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)) - in cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,) - in cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurime), TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE,) Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concludiona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 62 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 77 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1132 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai neadevate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială - rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eleitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - in cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFE/RELIEF,) - in cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DESTINATIE (utilizarea terenului)) - in cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurime), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad 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 concludiona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 77 €/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 inferioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajose prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar eleitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - in cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, TOPOGRAFE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)) - in cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,) - in cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurime), 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 concludiona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 54 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 82 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 350 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la tei de bine echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - pe proprietate), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajose prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eleitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: - in cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, TOPOGRAFE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),) - in cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)) - in cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurime),) 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 concludiona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mica de 82 €/mp.	



Anexa 3 Fotografii

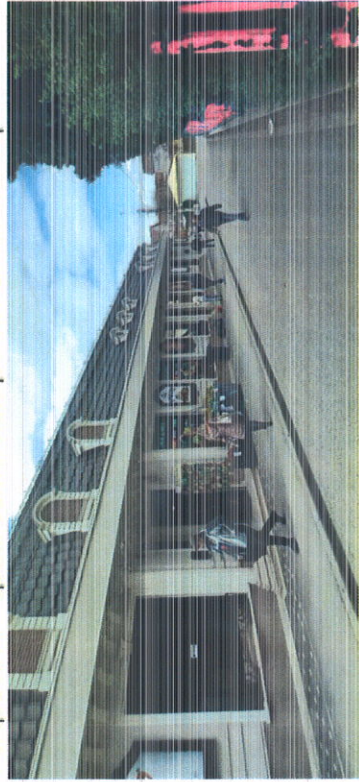
Perspectiva – acces din str. Victoriei

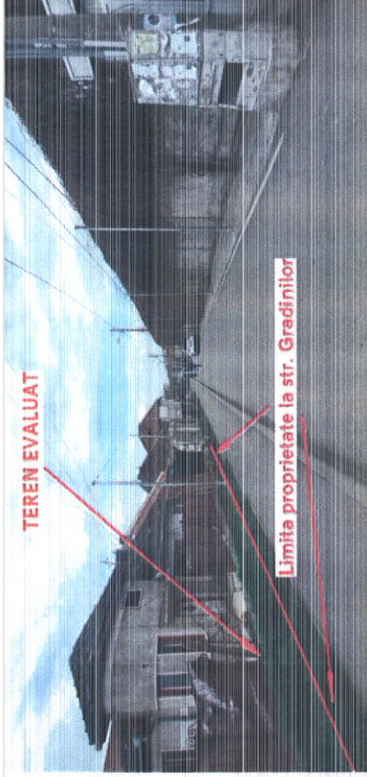


Perspectivă – Piața OBOR



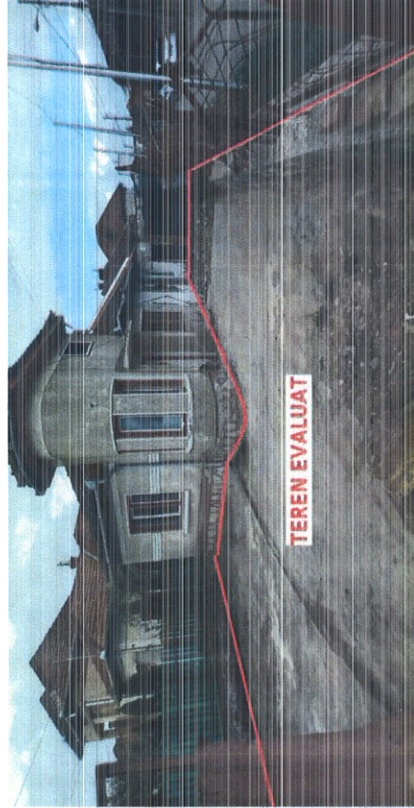
Perspectiva – spații comerciale pe str. Grădinilor (Lipscani)





Perspectiva – teren evaluat



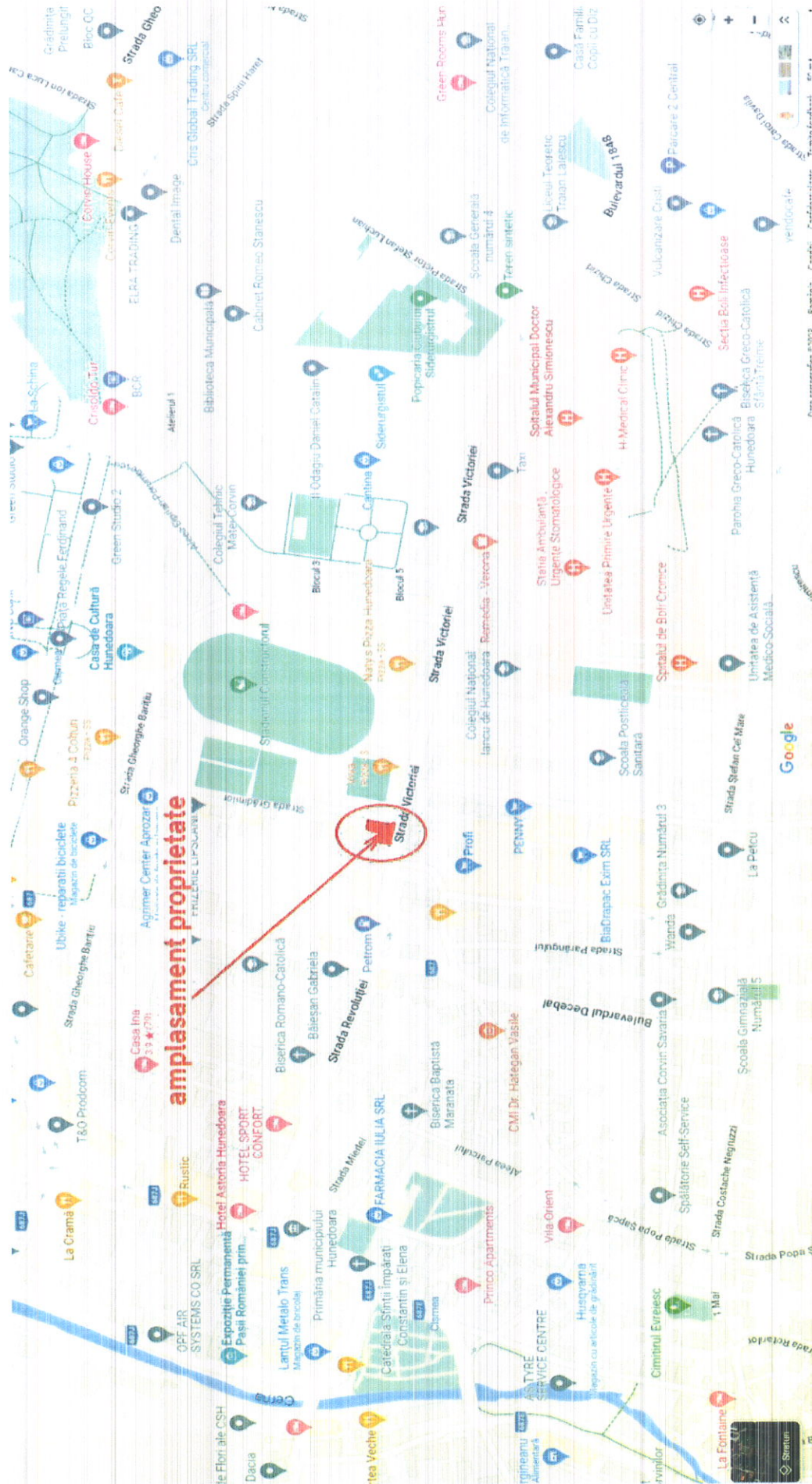


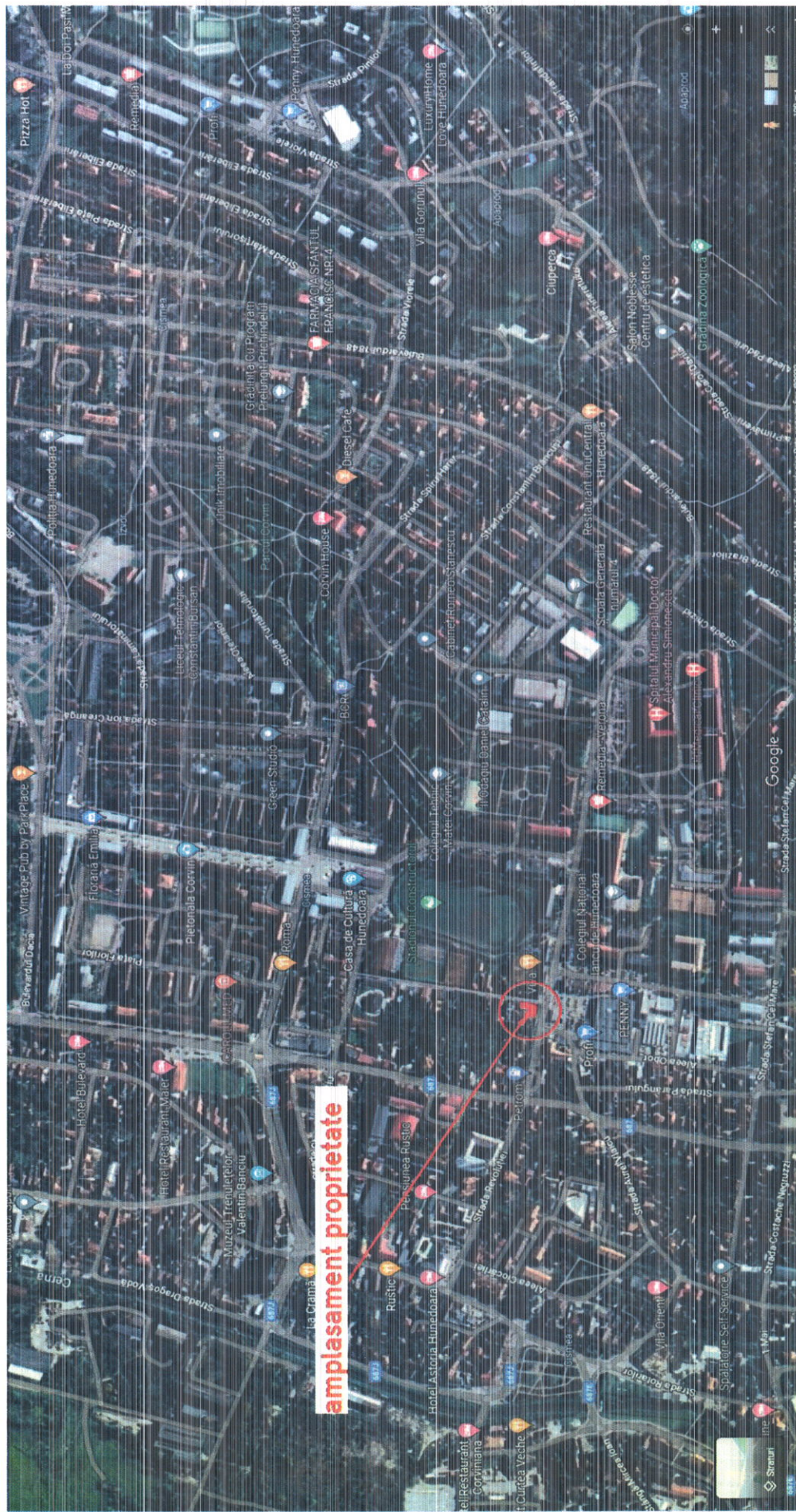
Aspecte interioare – casă (nu face obiectul evaluării)





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





FairValue Complete Valuation Services | Page 32 of 45

Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. București,
CIF: 38632746

Conform referat nr. 25574/17.03.2023
DA32843899

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		148	22	3	2023

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE 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 140 mp, înscris în CF nr.74947, nr. cadastral 74947, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, situat în municipiul Hunedoara, str. Victoriei, județul Hunedoara Valorificare patrimoniului prin vânzare. - întocmire 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. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

P SEF SERVICIU ACHIZITIȚII PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE

BOBOLITANU DAN

POPA AURELIA ANISOARA

DERYI ADINA

PUISORU MIOARA

ALBU MARINELA MARGARETA

ROȘU SINTIA IONELA

PERET ELENA

Intocmit 3 ex.

Ioana Isacsb Damian

22 MAR 2023

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74947 Hunedoara

Nr. carte: 5063
Anul: 03
Anul: 2023
Căut verificare
1007255114

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intervilari

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Victoriei, Iud. Hunedoara

Nr. cad.	Nr. top.	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
74947	74947	140	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13757 / 12/05/2021 Act Administrativ nr. Adresa către OCPI nr. 21348, din 25/03/2021 emis de Primăria mun. Hunedoara; Act Administrativ nr. CF 4981/1 HD, din 16/02/2021, emis de BCPI Hunedoara; Se descrie CF nr. 74947/UAAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G. al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 74947/UAAT Hunedoara descris în Partea I-a	A1
19734 / 22/06/2022 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 421/2022, din 31/05/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1
11 MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF: 2127028, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

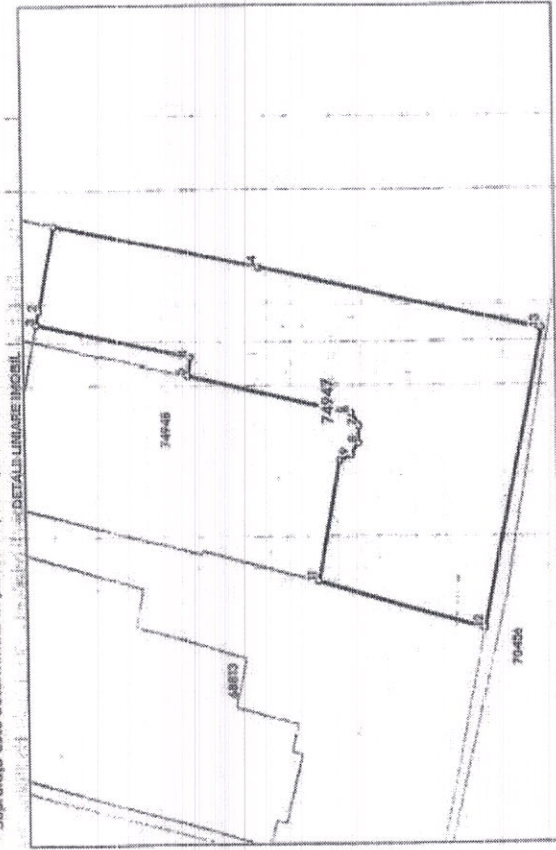
Inscrieri privind demembrementul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 74947 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
	74947	140	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	140	2170237/1	

Lungime Segmenta

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.224
2	3	0.6
3	4	6.594
4	5	0.676
5	6	7.152
6	7	0.567

Carte Funciară Nr. 74947 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= lm)
7	8	0.657
8	9	0.581
9	10	0.551
10	11	4.679
11	12	7.344
12	13	11.561
13	14	12.284
14	1	8.804

se Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 5 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expras sau procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
15/03/2023, 10:06





Nr. 24776 / 2023 / din 20-03-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 58 din 20-03-2023

În scopul: Operațiuni notariale - vânzare teren

Cu privire la Cereri adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, sc., telefon/fax -, e-mail -, înregistrat la nr. 24776 din 15.03.2023.

Pentru imobilul — teren gîșcu construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Victoriei, în saș identificat prin Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 74947 Hunedoara nr. cadastral 74947, Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru imobilul cu număr cadastral 74947 UAT Hunedoara

Zonă stradă: -

În temeiul regulamentelor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, fază P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai tîrziu de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare CF nr. 74947 Hunedoara nr. cadastral 74947.
- Incluziunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară, categoria de folosință curți construcții.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat - zone locuite individuale.
- Regulamentări fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin H.C.L. nr. 485/2018 imobilul este situat în UTR 3-ve pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P-P+1 și în sistem de locuințe, în gospodărie individuală cuplată sau în izolare.

- Pentru a fi construită o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin preluarea prevederilor art. 38 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Autoritatea executivă a parcelărilor, în baza prezentei regulamente, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înalte și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înalte și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adăncime mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea parterului.

(3) Sunt considerate loturi construite numai loturile care sa încadrează în prevederile alia. (2).

Indici maximi admisibili conform P.U.G.: POT = 40%, CUT = 1,2;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă crita publică de acces în drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu servitutea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 și art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de apă, în instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

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

nu este cazul

Pentru certificatul de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarat pentru Operațiuni notariale - vânzare teren

Notă:

Certificatul de urbanism nu face bază de autorizare de construire/înălțare și nu conferă dreptul de a cere/înălțare de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/înălțare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru proiectarea construcției: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI MUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 24, DEVA**

În aplicarea prezentei Consiliului 85337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor ansamblului proiectelor publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului 2003/35/CE privind participarea publică la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la proiectarea publică și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se confirmă obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca scopul să se realizeze și să se realizeze după caz, în conformitate cu prevederile prezentei Directivei 85/337/CEE, precum și în baza proiectelor sau evaluărilor impactului asupra mediului. În scopul prezentului, autoritatea competentă de mediu este Consiliul Local al Municipiului Hunedoara, în calitate de autoritate competentă de mediu se dispunează după caz, în conformitate cu prevederile prezentei Directivei 85/337/CEE, precum și în baza proiectelor sau evaluărilor impactului asupra mediului. În vederea satisfacerii cerințelor care privesc la autorizarea executării lucrărilor de construcții în autoritatea administrativă publică de mediu, în vederea satisfacerii cerințelor care privesc la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru proiectarea construcției este Consiliul Local al Municipiului Hunedoara, în calitate de autoritate competentă de mediu, în vederea satisfacerii cerințelor care privesc la publicarea, centralizarea și actualizarea planului și a formalizării unui plan de vedere oficial cu privire la realizarea proiectelor în acord cu rezultatele consultanței publice. În aceste condiții:

După primirea prezentei certificată de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru proiectarea construcției în vederea evaluării inițiale a proiectului și stabilirii necesității evaluării efectelor construcției asupra mediului. În urma evaluării inițiale a proiectului se va emite acord administrativ al autorității competente pentru proiectarea construcției.

În situația în care autoritatea competentă pentru proiectarea construcției stabilește necesitatea evaluării efectelor construcției asupra mediului, autoritatea are obligația de a notifica asat fapt autorității administrației publice competente cu privire la începerea cercetărilor pentru autorizarea construcției în vederea realizării construcției.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, se schimbă scopul sau caracterul construcției sau se schimbă destinația terenului, titularul are obligația de a notifica asat fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE VA FI ÎNȘEȘITĂ DE ARMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Justificativul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat în zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat în zi, în cazul în care leges 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) avize 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 în incendiu	protecția civilă	asistența populației
-------------------------	------------------	----------------------

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

- d.4) studii de specialitate:

- e) solicitarea administrativă al autorității competente pentru protecția mediului;
f) de-vedea privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR

Dan Boboiaru



SECRETAR GENERAL

Dănuț Milton Lădușu

14.03.2023

ARHITECT-ȘEF

Mircea Radu Hanga

INTOCMIT

Cristina Marinela Popa

Adresa mail: - la: sediul Consiliului Local Hunedoara - la: strada nr. 15, 410100 Hunedoara
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/persoană la data de 2023.

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

se prezintă valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să depună, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Boboiaru

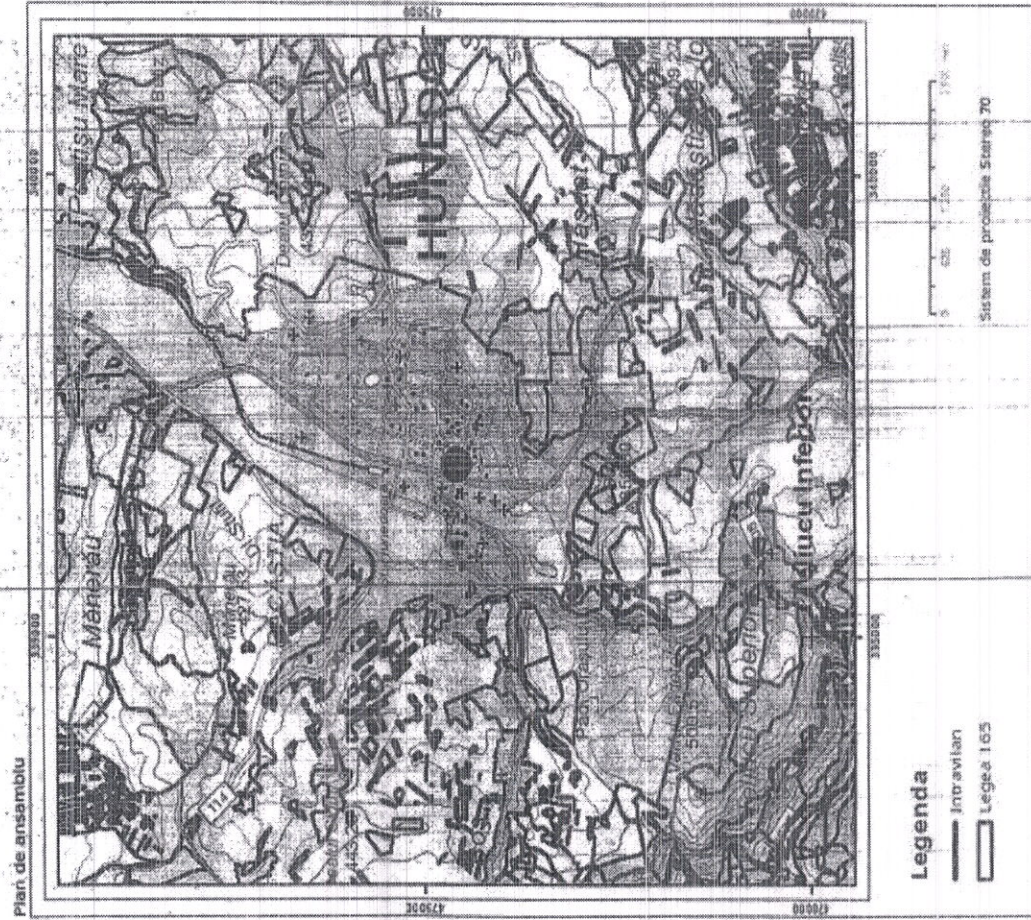
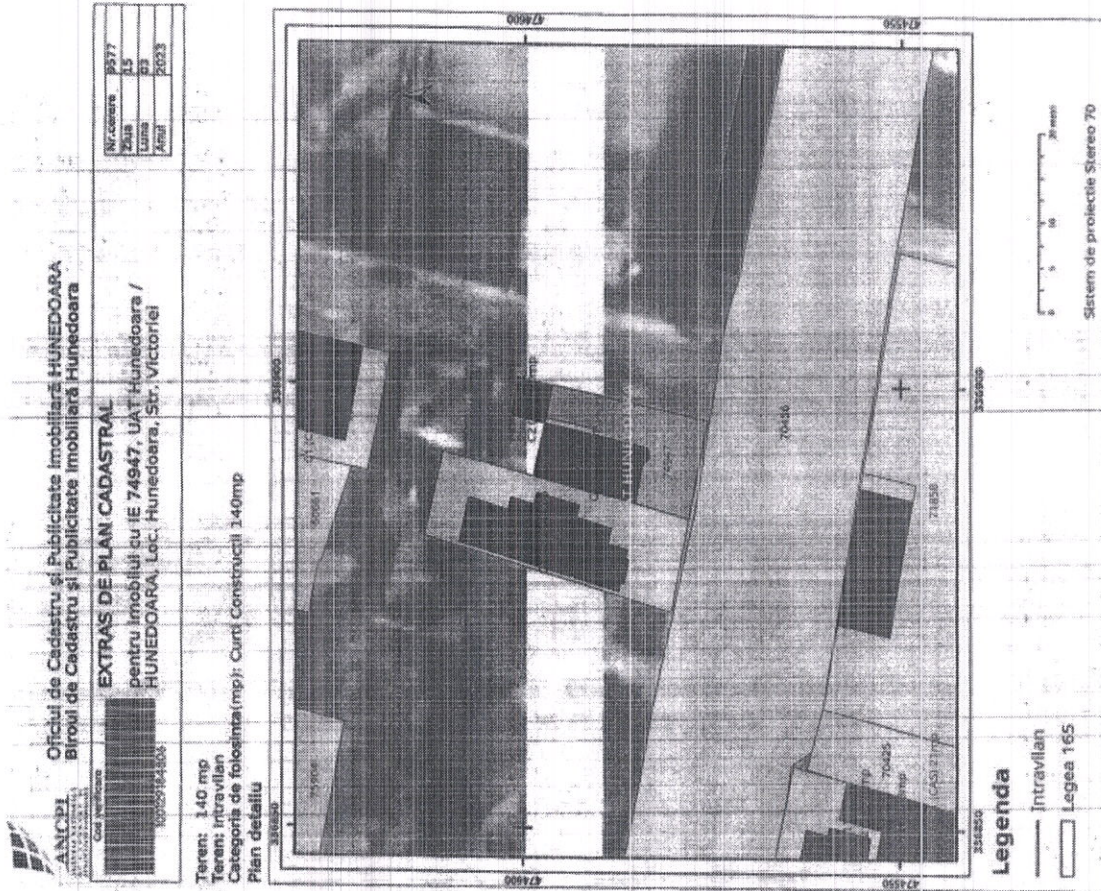
SECRETAR GENERAL

Dănuț Milton Lădușu

L.S.

INTOCMIT

Dan prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Contului nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct.



Serții tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-10-2023
Data și ora generării: 15-03-2023 10:03

ALEXANDRU TATIANA BERTU
Intravilan

Codul de verificare din acest plan este 10209164803. Documentul este generat de sistemul de proiectare stereo 70. Pagina 2 din 2



Raport de evaluare
684 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/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

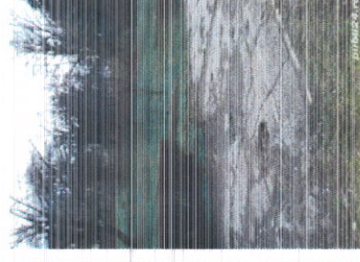
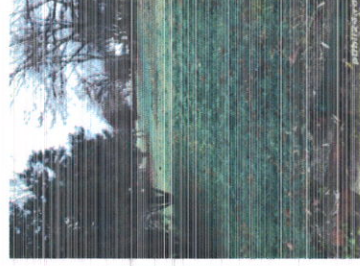
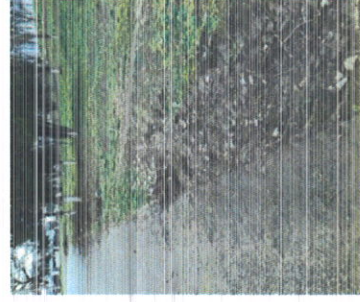
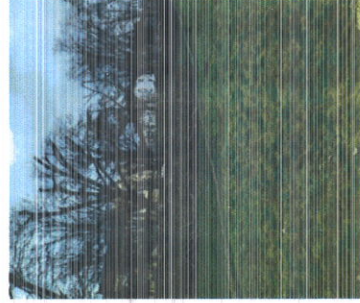
Teren intravilan 2025 mp

65 EUR/mp

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp ,categoria curti constructii ,certificat urbanism ,terenul este situat pe bd.rusca ,are toate utilitatile. Fs 86m. Accept si variante :



0736130375



Raport de evaluare
684 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-132mp-hunedoara-strada-gradinilor-jud-hunedoara-IDrHbc.html>

storia



RE/MAX Property Center



Florin Chete
Agentie 0745 354 623

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Chizid > Strada Gradinilor > Teren 1,132mp Hunedoara / Strada Grad

Descriere

Teren 1,132mp Hunedoara / Strada Gradinilor, jud. Hunedoara 101 880 €

[Hunedoara \(judet\), Strada Gradinilor null, Hunedoara \(judet\), Chizid, Hunedoara \(judet\), Hunedoara](#)

90 €/mp

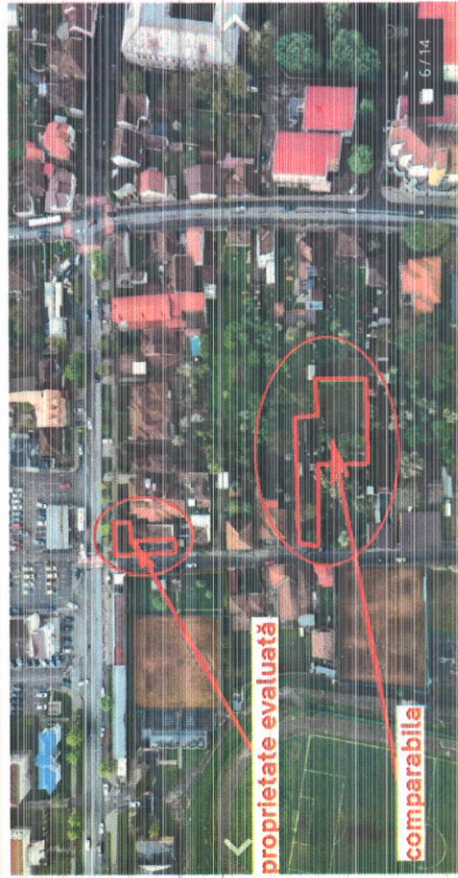
Teren intravilan in suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara, intr-o zona linistita, cu deschidere pe renumita Strada Lipscani.

Utilitatile sunt toate la limita de proprietate, nu sunt constructii pe teren, nu este traversat de conducte sau cabluri. Teren unic ca si amplasare si marime.

Prezentare generală

Particularitati

	Suprafață	1,132 m ²		Tip teren	Intravilan	Gard	da
	Împrejurimi	urban		Tip vânzător	agenție	Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta ,gaz
	Vizionare la distanță	Video		Tip acces	asfaltat		

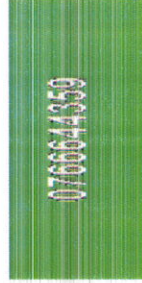




OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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



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

Valabilități din 04.04.2023

Specificatii

Suprafata terenului 200.0 m²

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Raport de evaluare
684 / 11.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgDAB7.html>



mt
Activ pe 04 aprilie 2023

074 201 9302

Postat 07 aprilie 2023

Teren de vanzare

32 000 €

91,40 € / mp



RATA DE LA: 878 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 350 m²

DESCRIERE

Vand teren Central la 2 min mers pe jos de primarie,langa Blocul de calcul..350m2 sau schimb cu apartament la valoare apropiata..





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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

Validat din 04.04.2023

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

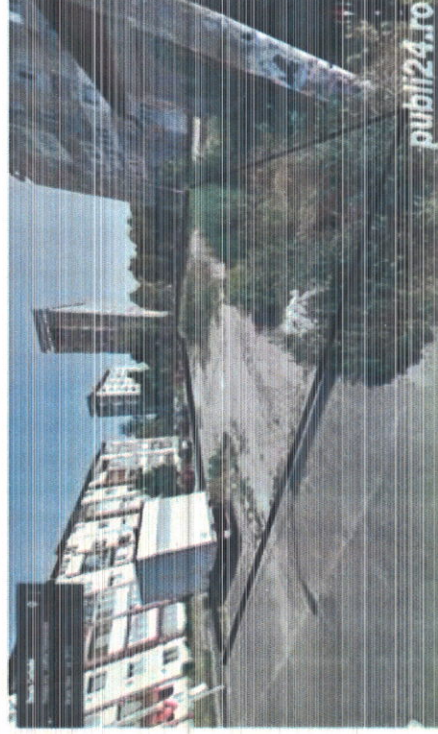
50 EUR /mp

📍 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





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-232mp-str-mihai-viteazu-hunedoara-jud-hunedoara-IDrUD3.html>





RE/MAX
Property Center



Florin Chete
Agenție 0745 354 623

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

Teren 2,232mp, str. Mihai Viteazu, Hunedoara, jud. Hunedoara **82 004 €**
37 €/mp
[Hunedoara \(judet\), Strada Arenei null, Hunedoara \(judet\), Paltinis, Hunedoara](#)

Prezentare generală

Suprafață	2.232 m ²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 2232 mp, situat in zona centrala a orasului, excelent pentru constructia de case, pensiuni, hotel .Terenul se afla in zona stadionului M.Klein, avand o panorama frumoasa asupra orasului. In apropiere se afla supermarketul Kaufland, bazinul de inot.

Particularitati

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

