



23-55164-PMH Primaria Hunedoara 22.06.2023

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 708 / 21.06.2023

Teren intravilan în suprafață de 3.536 mp

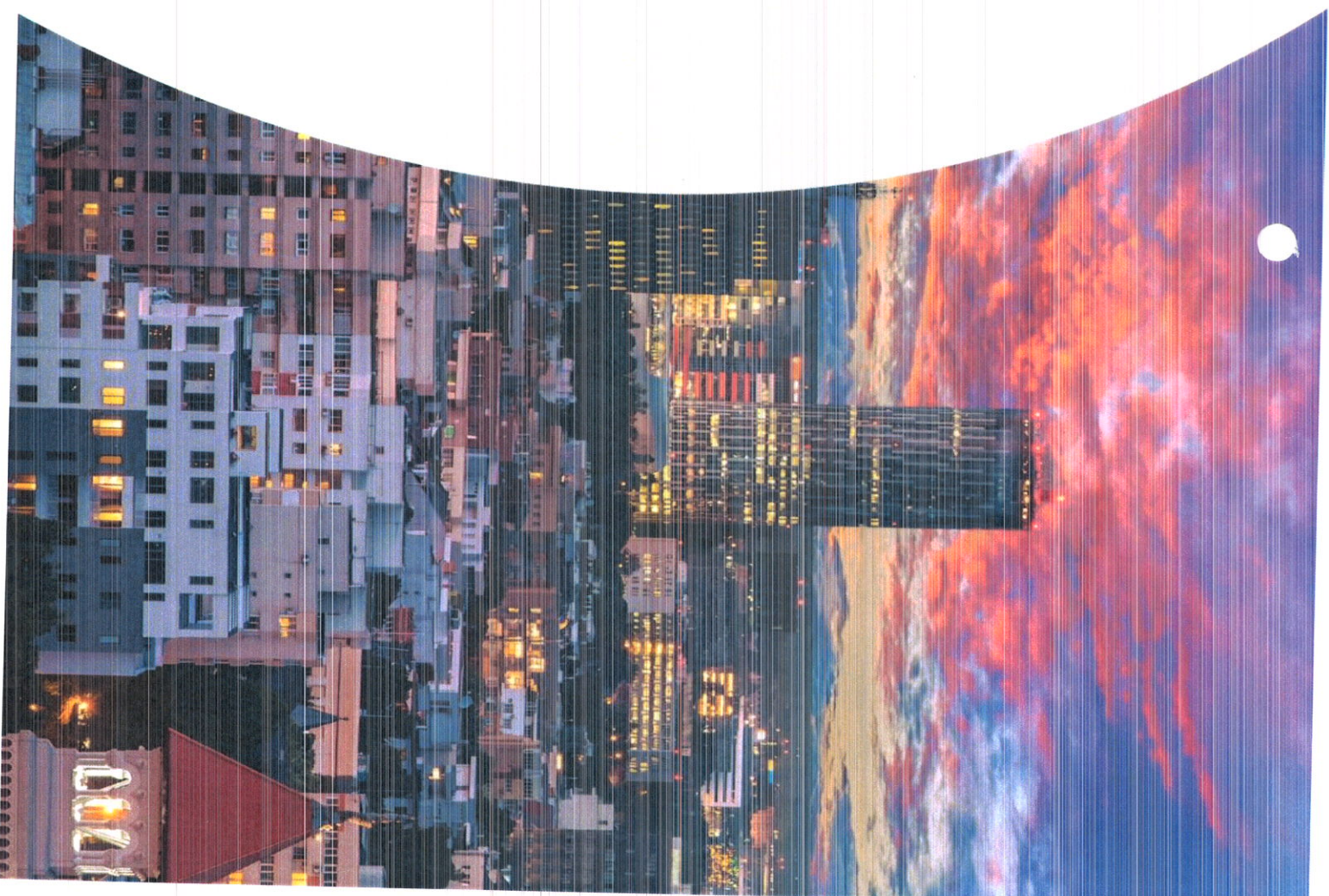
Situat în Hunedoara, jud. Hunedoara,

bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje),

CF nr. 65635 Hunedoara, Nr. cadastral 65635

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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



Fair Value

Complete Valuation Services

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Teren intravilan în suprafață de 3.536 mp

Adresa:

Hunedoara, bld. Traian (Zona – fosta Fabrica de Tricotaje), Jud. Hunedoara
CF nr. 65635 Hunedoara, Nr. cadastral 65635

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 SRL

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin Oprîța Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluatorul 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 21.06.2023, este:

150.280 EUR

echivalent

745.850 LEI

Curs de schimb / 21.06.2023
4,9631 Lei / EUR

(42,50 euro/mp)

(211,00 lei/mp)

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari
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 speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

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



[Signature]



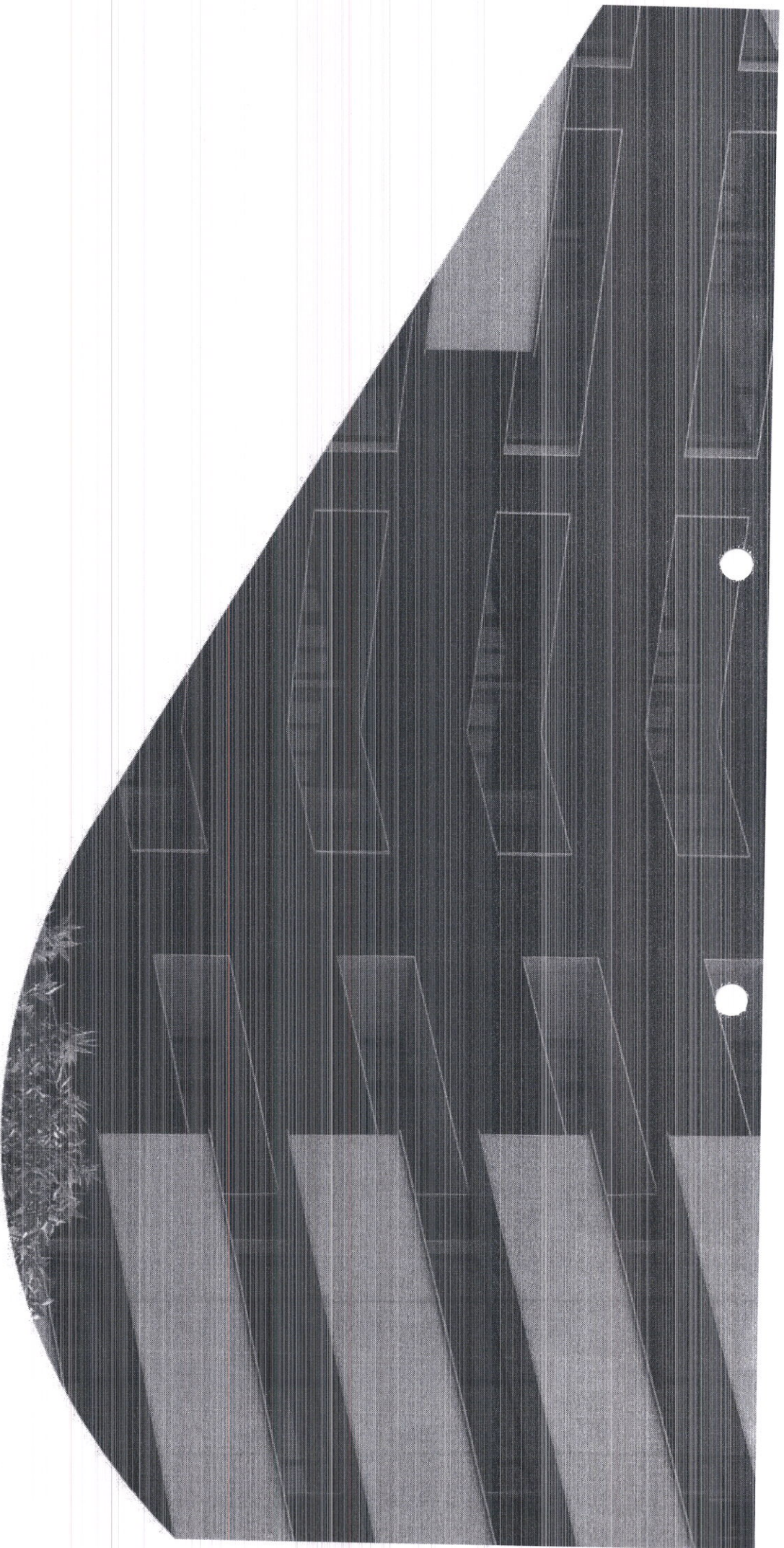
[Signature]

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	13
5. ANALIZA DATELOR	16
6. EVALUARE	19
7. ANEXE	22



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	21.06.2023			
Data inspecției	21.06.2023			
Data evaluării	21.06.2023			
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, Jud. Hunedoara, Bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje), Carte Funciara 65635 Hunedoara, Nr. cadastral 65635,			
Suprafețe	3.536 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9631 LEI/EUR			
VALOAREA DE PLAȚĂ	150.280	EUR	745.850	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje) Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.			



Observații speciale	
	✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Municipiul Hunedoara, Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 65635 și în prezența reprezentantului proprietarului, fiind identificat amplasamentul ca Bld. Traian, zona verde de la strada din fața fostei Fabrici de Tricotaje. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 65635, fără amenajări, era neîmprejmuit fiind delimitat la sud-est de bld. Traian (front stradal de 198,78 m), la nord-vest de construcțiile fostei Fabrici de Tricotaje, aflate în stare avansată de degradare, iar pe extremități de proprietăți private. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 65635 este considerat liber, 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 pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcțiilor existente, cu nr. cadastral 75610, acestea neavând deschidere directă la bld. Traian, se formulează ipoteza ca, în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea industrială existentă. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcțiilor, valoarea proprietății industriale va putea crește prin efectul de sinergie.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

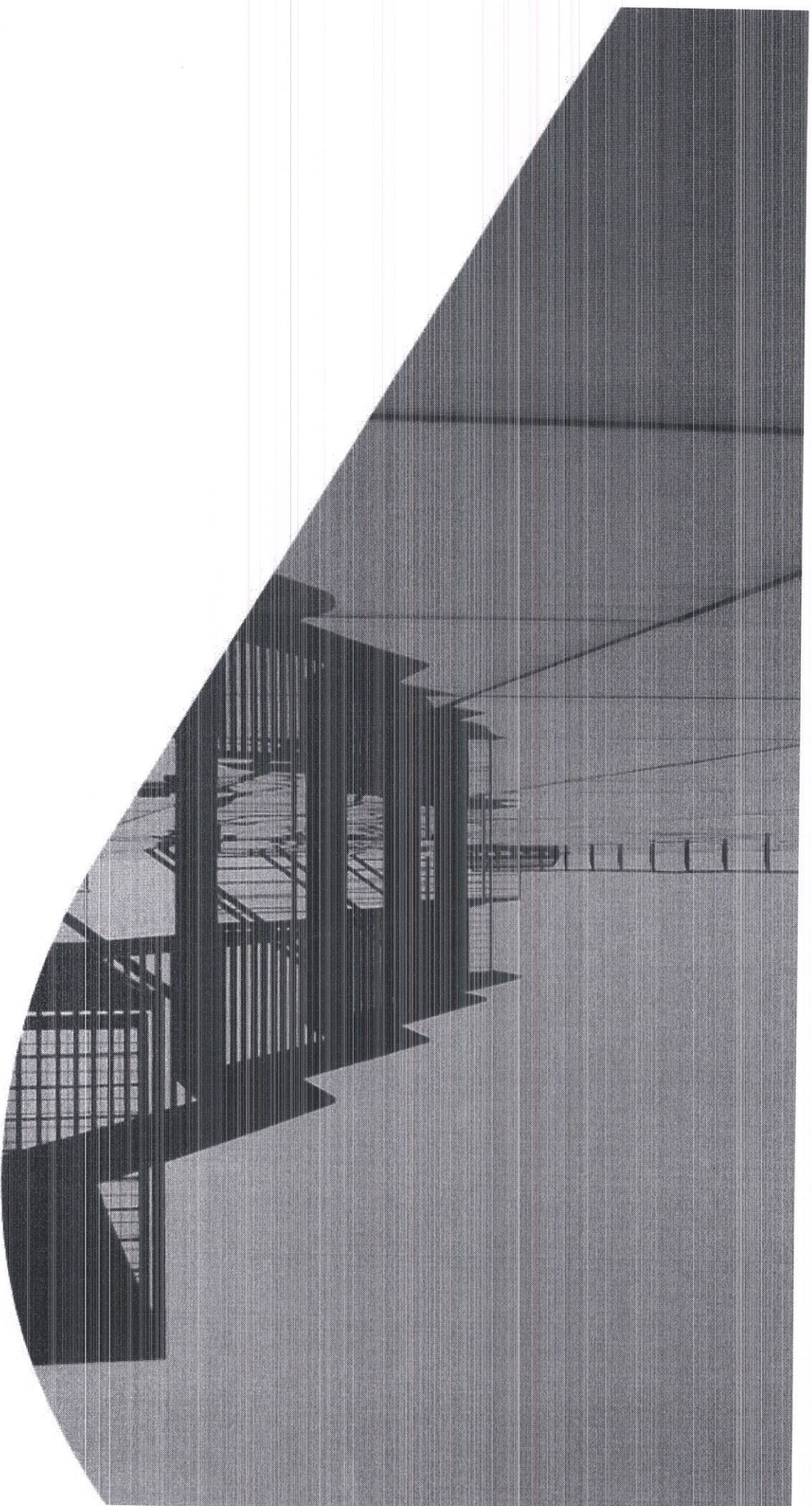
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certificat, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✧ 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 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.
Identificarea clientului	Oprîia Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
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, Bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje), CF 65635 Hunedoara, Nr. cadastral 65635, 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, deținut 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. 65635, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 65635. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că 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 schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de 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 (21.06.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9631 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.06.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2023. Data evaluării este **21.06.2023**.

Data raportului

21.06.2023.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **21.06.2023**, de către evaluator autorizat Oprîia Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral 65635 și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre planul terenului din Cf și realitatea din teren, respectiv s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (zonele de acces betonate la halele industriale, aleile de acces pietonale). 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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 65635, Extras de plan cadastral (ortofotoplan), Certificat de Urbanism nr. 170 / 20.06.2023.

Alte informații, respectiv:

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

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

Ipoteze semnificative

- ✓ 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.

Ipooteze speciale semnificative

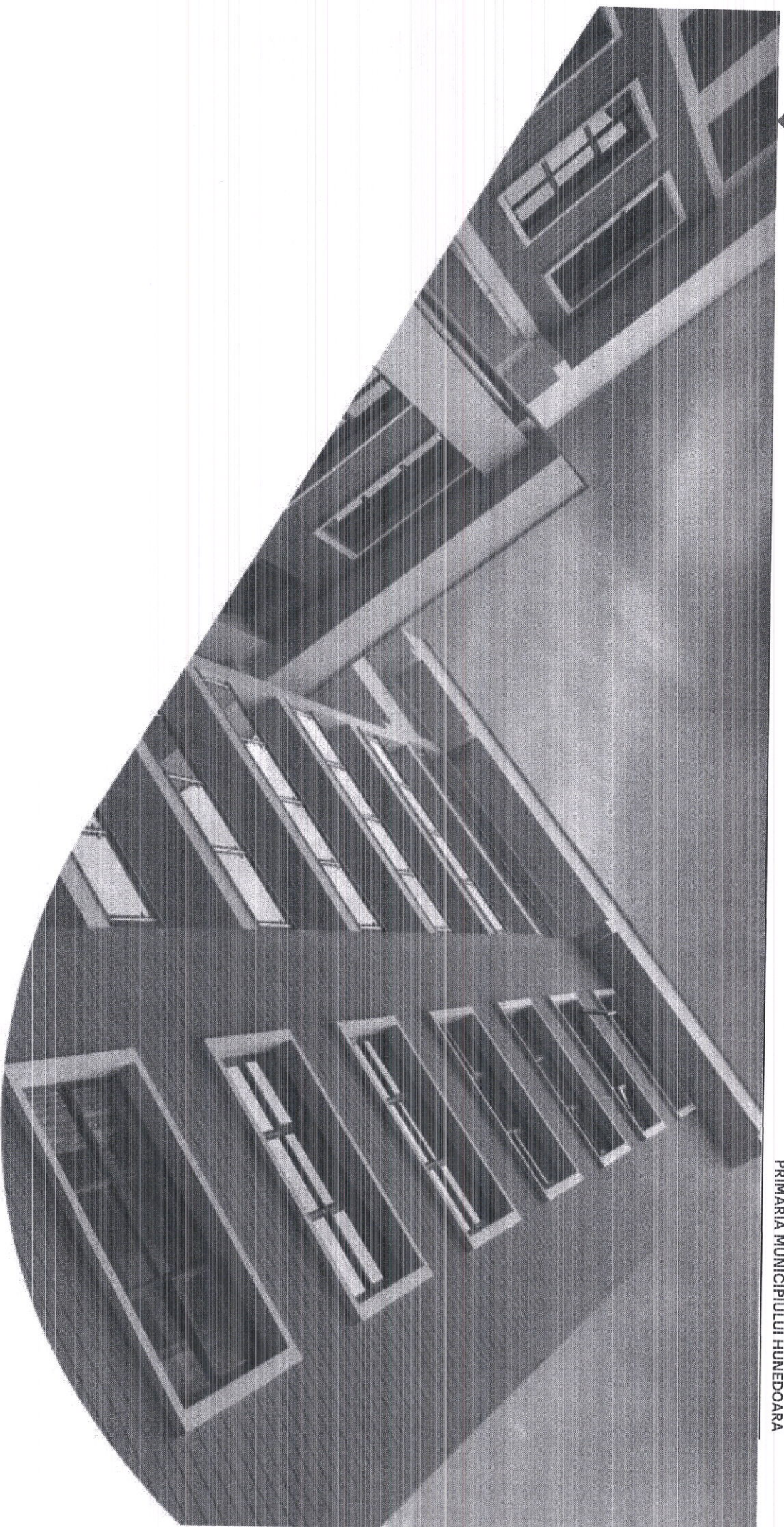
- ✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Municipiul Hunedoara, Jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 65635 și în prezența reprezentantului proprietarului, fiind identificat amplasamentul ca Bld. Traian, zona verde de la strada din fața fostei Fabrici de Tricotaje.
- ✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare și funcțiuni complementare.
- Indici maxim admisibili : POT = 35%, CUT = 1,0.
- ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 65635, fără amenajări, era neîmprejmuit fiind delimitat la sud-est de bld. Traian (front stradal de 198,78 m), la nord-vest de construcțiile fostei Fabrici de Tricotaje, aflate în stare avansată de degradare, iar pe extremități de proprietăți private.
- Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 65635 este considerat liber, 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 pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcțiilor existente, cu nr. cadastral 75610, acestea neavând deschidere directă la bld. Traian, se formulează ipoteza ca, în alternativa vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea industrială existentă. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcțiilor, valoarea proprietății industriale 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 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 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 (narrativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR





Identificarea proprietății imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan neîmprejmuit, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 3.536 mp, amplasat în Hunedoara, Bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje), Carte Funciara 65635 Hunedoara, nr. cadastral 65635, Jud. Hunedoara. ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 170 / 20.06.2023. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zona construcțiilor aferente lucrurilor tehnico-edilitare și funcțiuni complementare. Indici maxim admisibili : POT = 35%, CUT = 1,0. • Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, în baza Hotărâri nr. 74 / 31.03.2021 emisa de Municipiul Hunedoara – Consiliul Local. ✓ la data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 65635 fără amenajări, era neîmprejmuit, fiind utilizat în trecut ca și zona verde în fața Fabricii de tricotaje, respectiv zona de acces auto și pietonală la halele industriale . La data evaluării , terenul evaluat are următoarele amenajări : drum de acces auto betonat din bld. Traian la halele industriale, afectat de uzură, alei de acces pietonale de pe trotuarele bld. Traian la hale. • Având în vedere faptul că : • nu este înscris pe terenul evaluat nici un drept de servitute în favoarea construcțiilor existente, cu nr. cadastral 75610, acestea neavând deschidere directă la bld. Traian • nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de închiriere / concesiune a terenului pentru evaluare se formulează următoarele ipoteze : • terenul cu nr. cadastral 65635 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini • în alternativă vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea industrială. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății industriale va putea crește prin efectul de sinergie. Nu este cazul.									
• Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport. • Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple , amplasată în zona periferică nordică a orașului (zona de intrare în oraș dinspre Deva) cunoscută ca zona Micro 5 : - zonă industrială, definită de întreprinderi ca Drexlmaier, fabrici de încălțăminte, confecții metalice, la cca. 1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii. - zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate P – P+1, blocuri de locuințe P+4 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter. • 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 bld. Traian până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe proprietate. • Compoziția zonei									
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedi de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă		
DA	DA	DA	DA	DA	NU	NU	NU		

Proprietatea este amplasată în zona Micro 5 pe bld. Traian, la intrarea în oraș dinspre Deva pe partea dreaptă, după întreprinderile Draeximaier și FEBA. Terenul evaluat este adiacent construcțiilor ce au aparținut fostei Fabrici de Tricotaje, reprezentând zona verde și calea de acces auto și pietonale în Fabrica de Tricotaje dinspre bld. Traian.

Bld. Traian este una din arterele importante din oraș, traversându-l de la intrarea în oraș până la Autogara. Din bld. Traian se ramifică străzi importante pentru legătura cu celelalte cartiere sau obiective ale orașului:

- str. Buituri, str. Bucegi – se face legătura cu zona Micro 5 și Micro 4
- str. Mihai Viteazu – se face legătura cu zona Micro 3 și Micro 4, cu Piața Dunărea
- str. Avram Iancu – se face legătura cu zona Micro 1 și Micro 2, cu zona ultracentrală a orașului (zona Union – Kaufland – Rusca)

- bld. Traian este parte din DJ 687 – se face legătura către ieșirea spre Hășdat – Călan (spre sud) sau ieșirea spre Sântuhalm – A1 (spre nord)

La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 65635 fără amenajări, era neîmprejmuit, fiind utilizat în trecut ca și zona verde în fața Fabricii de tricotaje, respectiv zona de acces auto și pietonală la halele industriale.

La data evaluării, terenul evaluat are următoarele amenajări: drum de acces auto și pietonal la halele industriale, afectat de uzură, alei de acces pietonale de pe trotuarele bld. Traian la hale.

Conform solicitării proprietarului, evaluarea terenului s-a realizat în ipoteza ca terenul cu nr. cadastral 65635 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 construcțiilor existente, cu nr. cadastral 75610, acestea neavând deschidere directă la bld. Traian, că nu au fost puse la dispoziția evaluatorului contracte de închiriere / concesiune a terenului, pentru evaluare se formulează următoarele ipoteze:

- terenul cu nr. cadastral 65635 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini
- în alternativă vânzării, terenul evaluat nu va fi afectat de proprietatea industrială. Dacă vânzarea se va face către proprietarul construcției, valoarea proprietății industriale va putea crește prin efectul de sinergie.

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei poștale și a portalului E-Terra – nr. cadastral 65635, a adresei poștale, a informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje)	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 există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Informații despre amplasament.

Descriere : Terenul evaluat se află amplasat adiacent la construcțiile cu nr. cadastral 75610 , este neîmprejmuit și are deschidere la la bld. Traian – front stradal de 198,78 ml.

Forma – neregulată cu lățimi diferite de-a lungul frontului stradal, urmărind amplasamentul construcțiilor, având o suprafața de 3.536 mp. Lățimile pe capete : 18,50 ml pe latura sudică, respectiv cca. 36 ml pe latura nordică. Terenul este plan.

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: | ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; |
| Categoria de folosinta teren : curți, construcții. | |
| Actual : zonă verde + alei de acces | ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; |
| Destinația stabilită prin PUG și RLU aprobat – zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și funcțiuni suplimentare. Indici maxim admisibili : POT 35%, CUT 1,0. | ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul. |
| ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc – vezi ipoteze semnificative speciale ; | |
| ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; | |
| ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul. | |

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul.

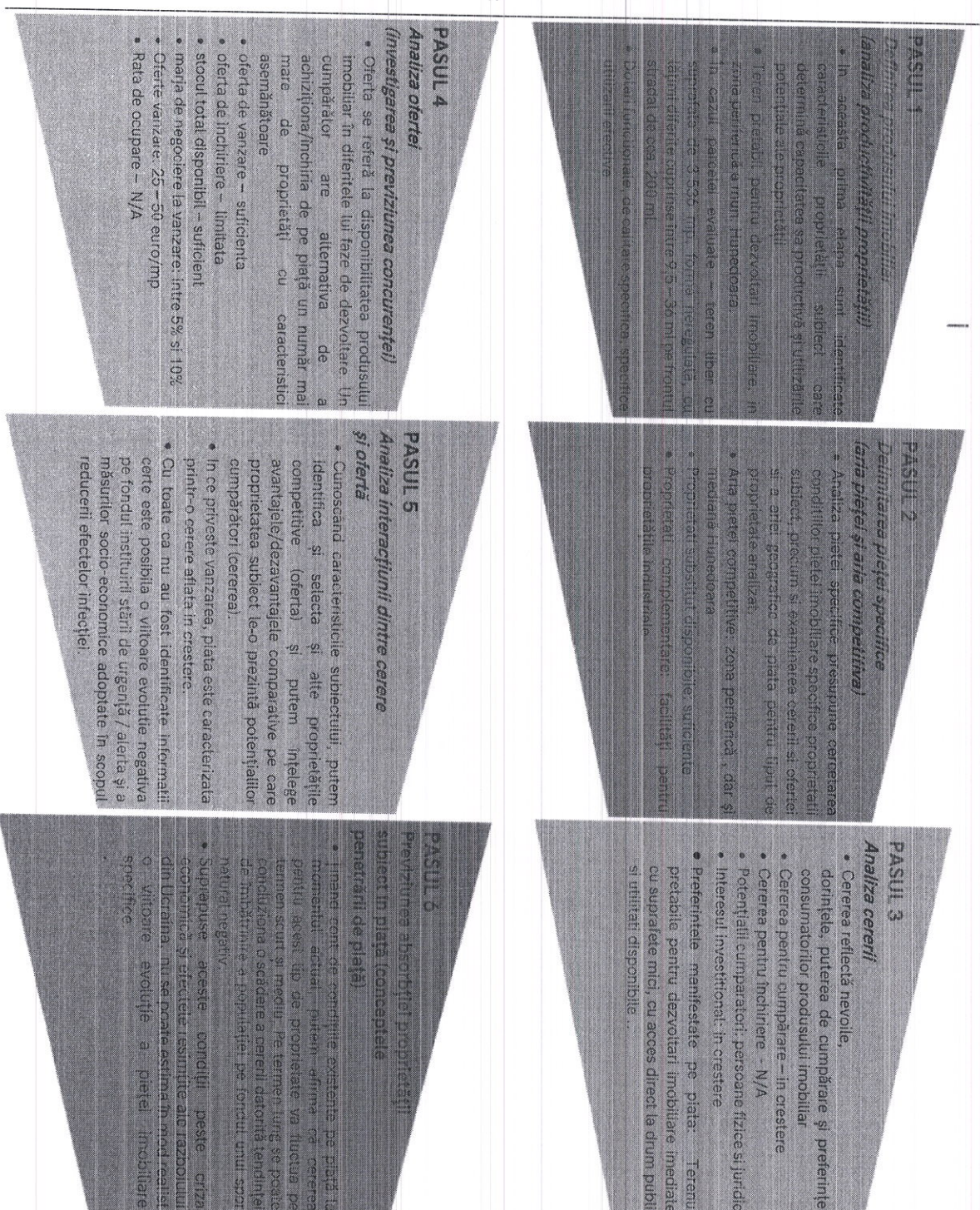
Date privind impozitele și taxele

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



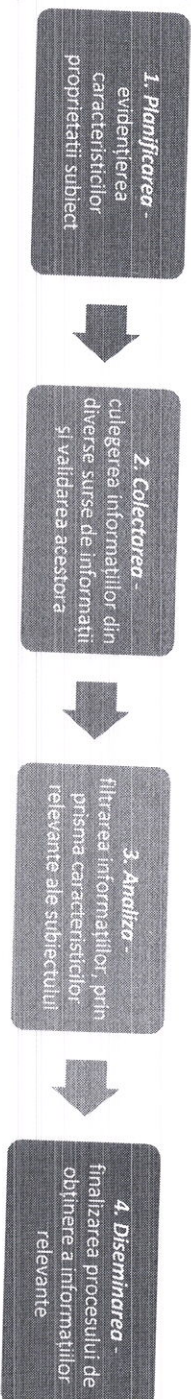
Analiza pieței imobiliare în 6 pași:





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

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

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

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

- 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

- 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;
- 3. 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 alternativă	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Fizic posibil	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	da	da	nu	nu
Industrial / funcțiuni complementare	da	da	da	nu
Comercial / funcțiuni complementare	da	da	da	da

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip comercial, având în vedere vadul comercial existent.
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 teren = 150.280 EURO

echivalent

V teren = 745.850 LEI

(42,50 EUR / mp

echivalent

211,00 Lei / mp)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

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 comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Analiza rezultatelor



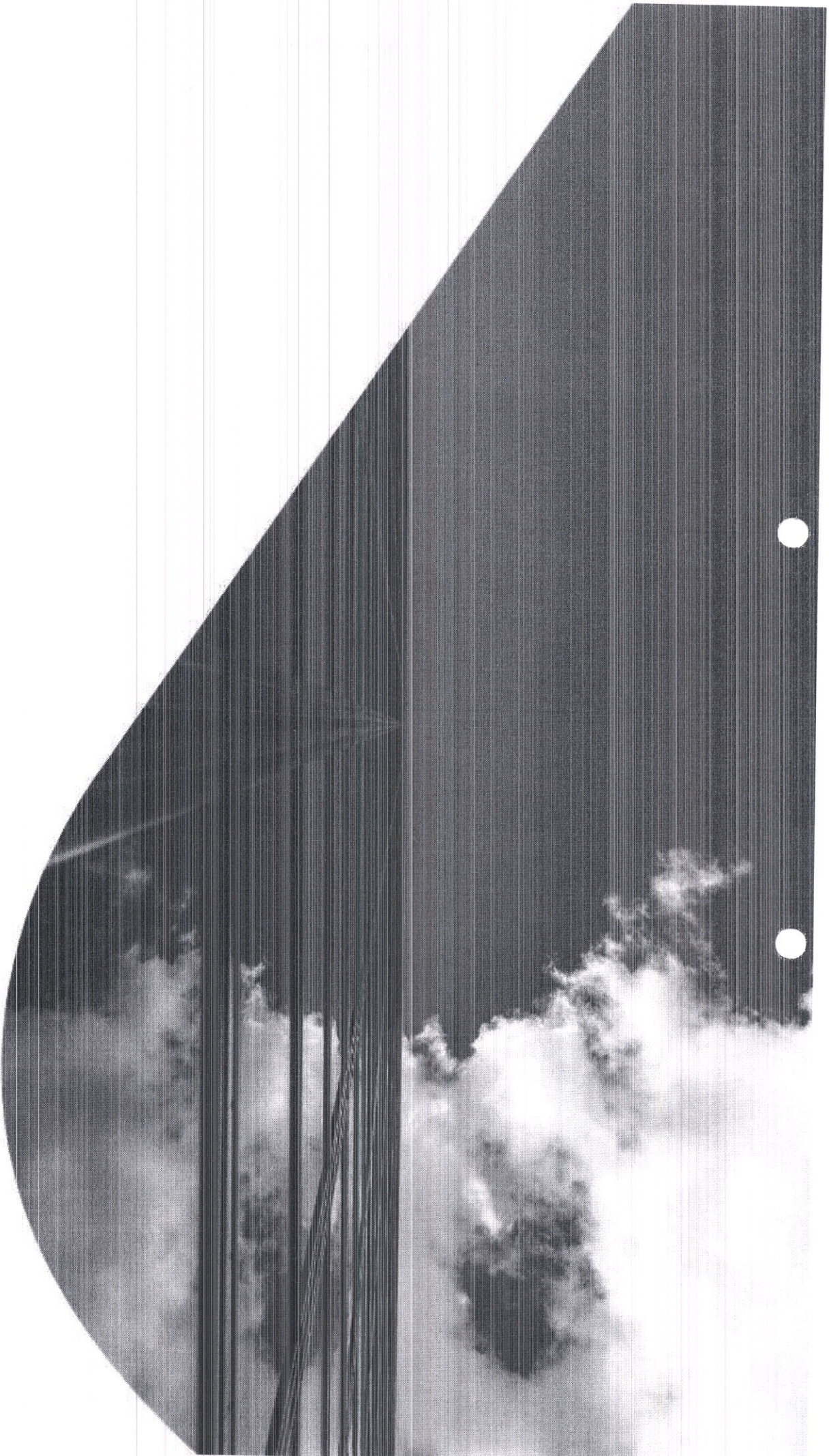
Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii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

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:

150.280 EUR	echivalent	745.850 LEI
(42,50 euro/mp)		(211,00 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 21.06.2023 : 4,9631 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

Fair Value

Servicii oferite	Evaluare:	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	În scopul:	✓ tranzacționării ✓ garanțiilor împrumuturilor □ raportări 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.

Etapale 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 buna 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 exclusa și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piața, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		37 €	35 €	50 €	35 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	3536 mp	2232 mp	7426 mp	1290 mp	2641 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona M5 - bld Traian	Hunedoara - mediana - zona Păltiniș - str. Avram Iancu	Hunedoara - Periferic - Zona M5 - bld. Dacia	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Dunarea, str. Cerbului	Hunedoara - Periferic - Zona Buturi
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, Direct - bld Traian, Neîmprejmuit	Asfaltat, necesită amenajare acces direct	Asfaltat, Necesită amenajare ptr. acces direct bld. Dacia, Neîmprejmuit	Asfaltat, Direct - str. Cerbului, Neîmprejmuit	Asfaltat, necesită amenajare pentru acces direct, împrejmuit parțial
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în pantă	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apă/gaz/canal - în zona
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, FS = 198,78 ml	Regulată, FS = 28 ml	Regulată, FS = 45 m, Deschidere la 2 strazi	Regulată, FS = cca 50 ml, acces la 2 străzi	Regulată, FS = 14 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		vad comercial, locuri de parcare stradale, limitate, necesită amenajare parcare	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate în zonă, există parcuri la spațiile	vad comercial, locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale limitate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială / industrială	comercială	comercială / industrială	comercială	comercială, rezidențială



GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D				
SUPRAFAȚA (mp)	3536 mp	2232 mp	7426 mp	1290 mp	2641 mp				
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	37 €/mp	35.0 €/mp	50 €/mp	35 €/mp				
TIPIUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta				
Margia de negociere (%)	-	-2%	-2%	-10%	-5%				
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Pret eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Pret unitar (€/mp)	36.3 €/mp	34.3 €/mp	45.0 €/mp	33.3 €/mp					
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut				
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Zona MS - bld Traian	Hunedoara - mediana - zona Păltinș - str. Avram Iancu	Hunedoara - Periferic - Zona MS - bld Dacia	Hunedoara - Mediana - Micro 3 - zona Dunarea, str. Cerbului	Hunedoara - Periferic - Zona Buturi				
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
Caracteristici fizici									
SUPRAFAȚA	3536 mp	2232 mp	7426 mp	1290 mp	2641 mp				
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuiri)	Asfaltat, Direct - bld Traian, Neîmprejmuit	Asfaltat, necesită amenajare acces direct	Asfaltat, Necesită amenajare ptr. acces direct bld Dacia, Neîmprejmuit	Asfaltat, Direct - str. Cerbului, Neîmprejmuit	Asfaltat, necesită amenajare pentru acces direct, Împrejmuit parțial				
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ				
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	în parte	drept	drept	drept				
Comparabilitate	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zona				
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ				
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata , FS = 198,78 ml	Regulată, FS = 28 ml	Regulată, FS = 45 m, Deschidere la 2 strazi	Regulată, FS = cca 50 m, acces la 2 străzi	Regulată , FS = 14 ml				
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ				
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate în zonă sau pe proprietate	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate, necesită amenajare parcare	vad comercial, locuri de parcare stradale limitate în zonă, exista parcare la spațiile comerciale limitrofe	vad comercial, locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale limitate				
Comparabilitate	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ				
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comerciala / industriala	comerciala	comerciala / industriala	comerciala	comerciala, rezidențiala				
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
SUPERIOARĂ		3	1	2	1				
SIMILARĂ		3	6	7	4				
INFERIOARĂ		4	3	1	5				
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI									
Comparabila C	45.0 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA					
Proprietatea subiect	42.5 €/mp	211.0 lei	150.280 €	echivalent a	745,850 lei				
Comparabila A	36.3 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ						
Comparabila B	34.3 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ						
Comparabila D	33.3 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ						
4.9631 lei/€ (curs BNR)									



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

• Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de 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 36 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2232 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad 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 36 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 34 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 7426 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / industrială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), UTILITATI DISPONIBILE,).

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

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1290 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (SUPRAFATA, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

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

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 33 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 2641 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai neadevurate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială, rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (SUPRAFATA,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurire), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare),).

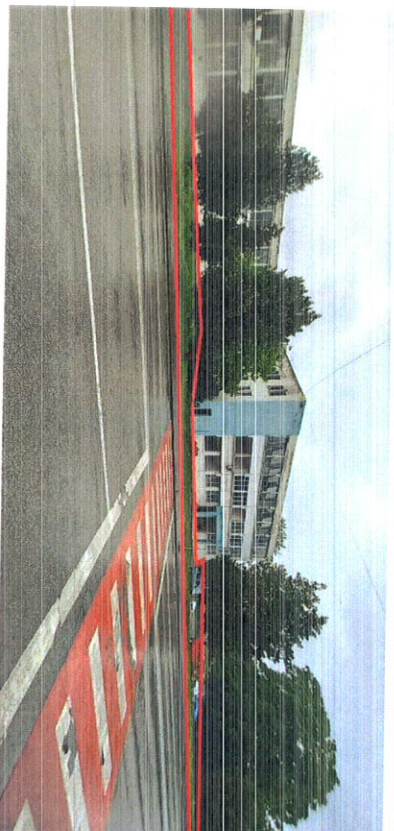
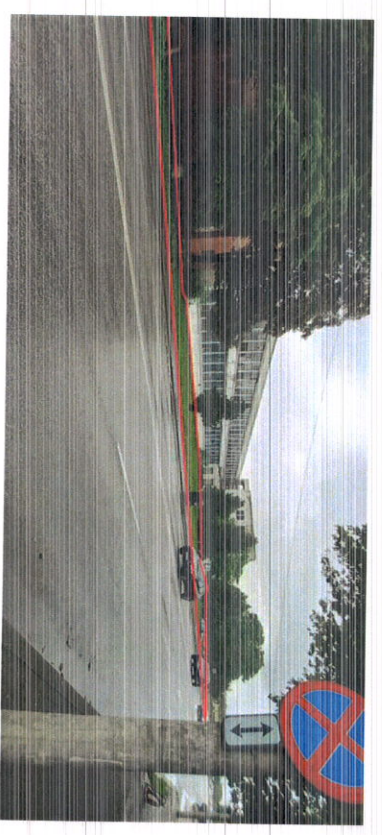
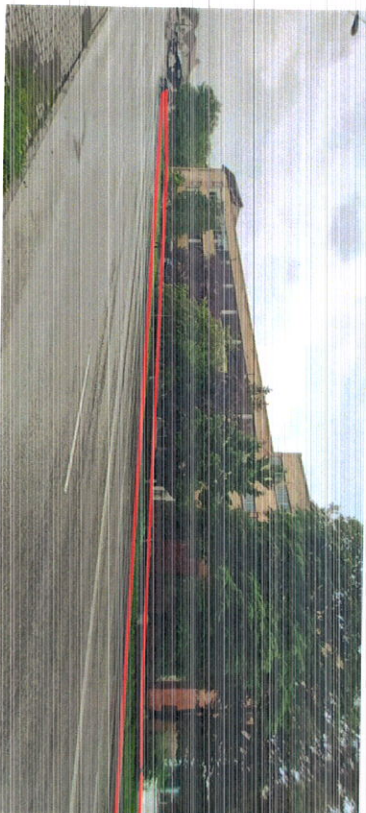
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 33 €/mp.

Anexa 3 Fotografii

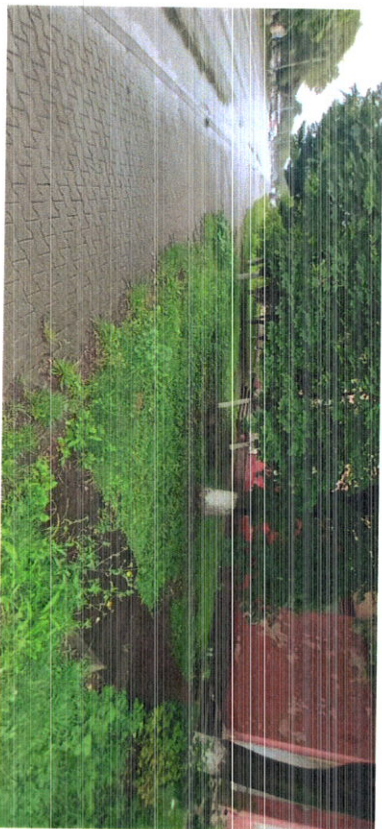
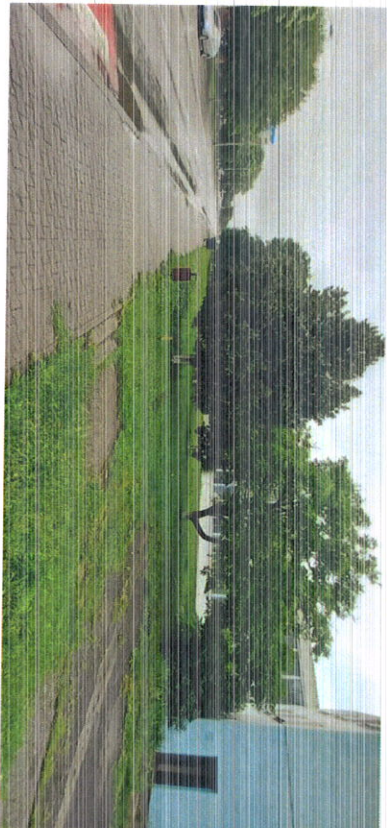
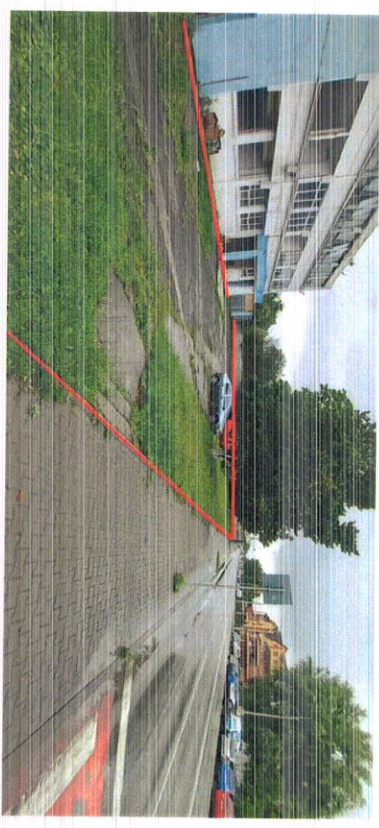
Perspectiva – bld. Traian (zona – fosta Fabrica de Tricotaje)



Perspectivă teren evaluat din bld. Traian

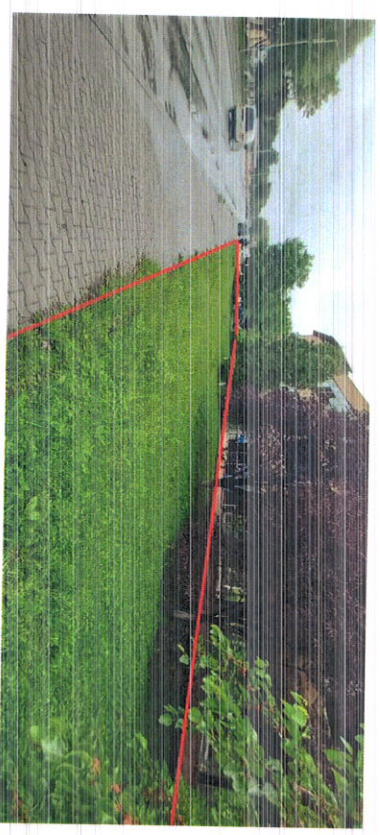
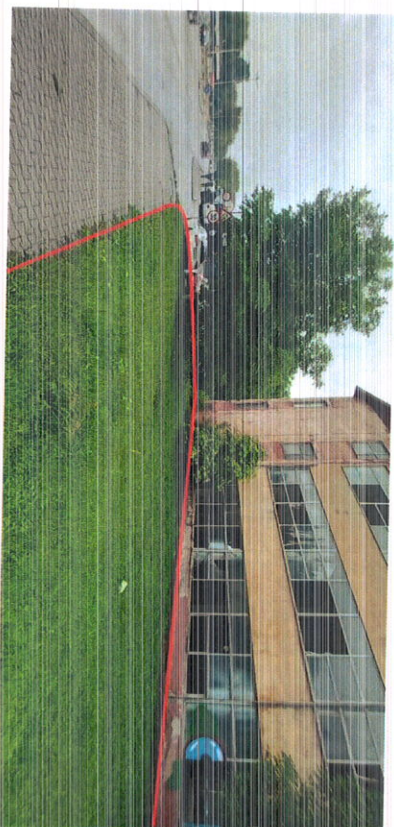


Acces auto pe proprietate – limita nordica

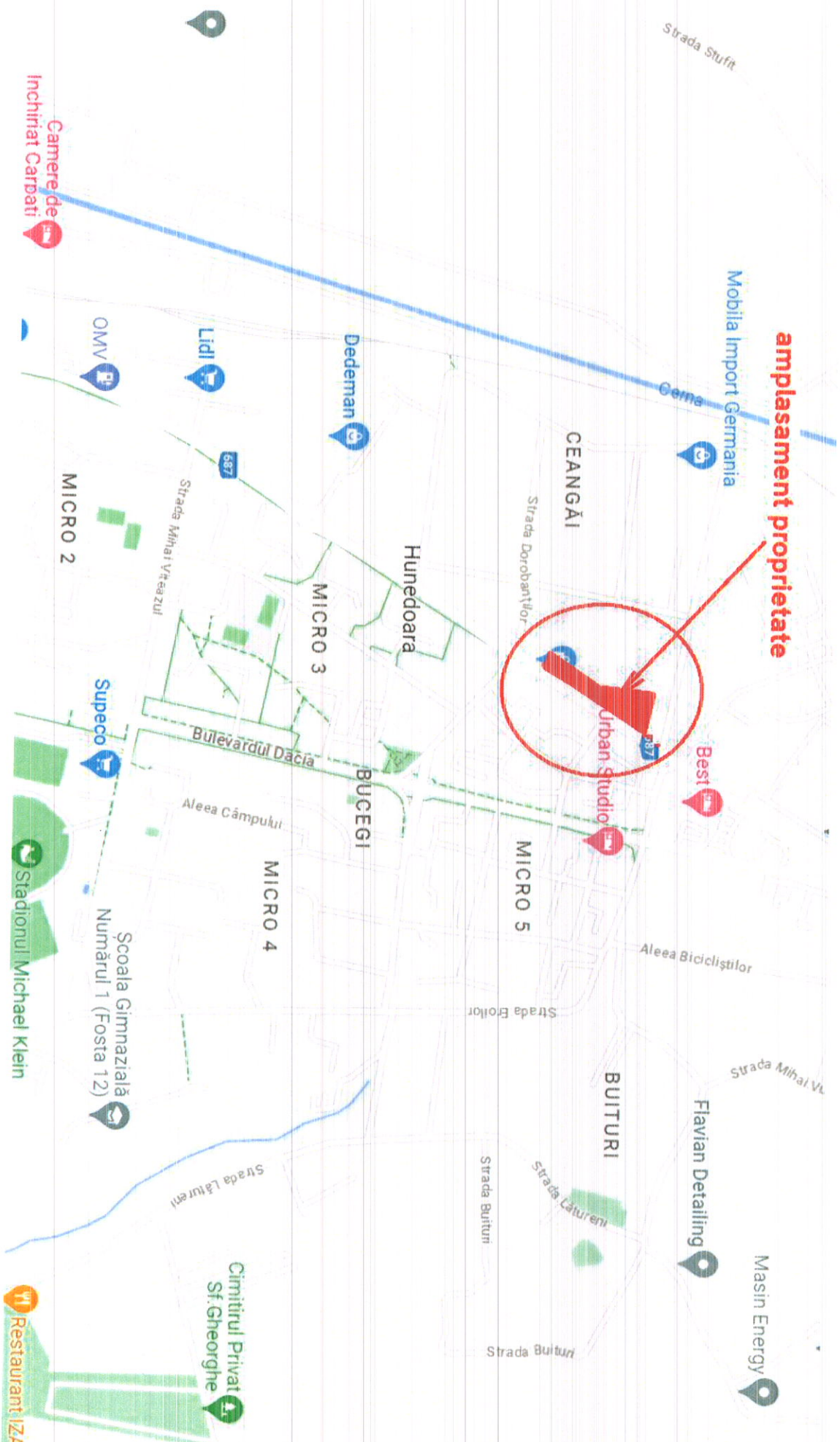


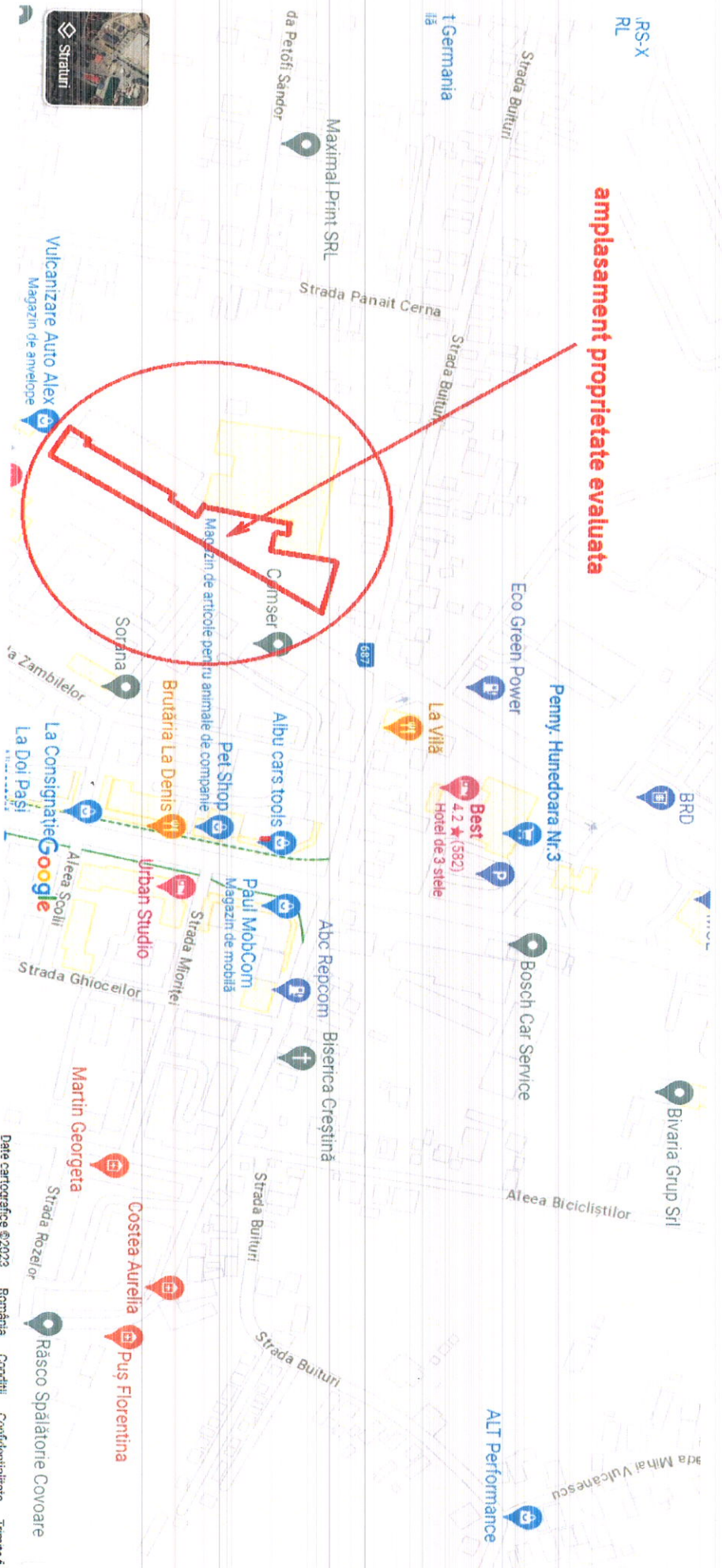


Vederi limita sudica a proprietatii



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







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

Anexa 5 - Documente:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertatii nr.17 telefon 716122

COMANDA

Care furnizez: S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.
Str. Stefanul Sapdion, Nr. 7, Sector 2, Loc. Bucuresti,
CIF: 38532745

Cod operatii	Cod beneficiar	Nr. comanda	Data		
			Zi	Luna	An
		347	16	6	2023

Conform referat nr. 4749/25.05.2023
DA3247865

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PRET UNITAR	VALOARE -B-	Valoarea TVA	Valoarea cu TVA	Termen de plată		
									Zi	Luna	An
71224000-5	RAPORT DE EVALUARE - In vederea vanzarii unui teren in suprafata de 3.536 mp, situat in municipiul Hunedoara, Județul Hunedoara, înscris în CF nr.65635, nr. cadastral 65635, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniului prin vanzare. - Insoțind raport de evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii.	Buc		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total					800,00	152,00	952,00				

PLATA IN TEREN DE MAX 30ZILE CALDEARISTICE, DE LA PRIMARIA FACIUSI, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR BOGDAN DAN
VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC P. SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
POPA AURELIA ANISOARA DERVADINA FUSORU MIHAI
DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MIHAILA AMANCARETA
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
POPU SINTIA IONELA
Inscris 3 ex.
Insa Sincio Dorian

AL 34594/16062023
AAAXHFSCHA



Carte Funciara Nr. 65635 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct	Punct	Lungime	Punct	Punct	Lungime	Punct	Punct	Lungime
inceput	sfarsit	segment	inceput	sfarsit	segment	inceput	sfarsit	segment
22	23	2.241	23	24	3.656	24	25	4.319
25	26	2.322	26	27	2.929	27	28	12.003
28	29	4.882	29	30	0.603	30	31	5.115
31	32	67.482	32	33	2.411	33	34	4.066
34	35	0.6	35	36	8.887	36	37	18.493
37	38	13.691	38	39	60.092	39	40	41.538
40	41	34.577	39	1	38.128			

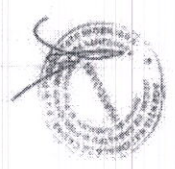
Se Lungimea segmentelor sunt determinate în urma de proiecte Sistem 70 și sunt returnate la 1 milimetru.

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

Extrahu de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCR contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este validat în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru a fi validat și procesat administrativ prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură otografă, cu acceptul expres sau procedurată ai instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Valabilitatea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anrcr.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este validat 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
19/06/2023, 10:24



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

pentru imobilul cu IE 65635, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara

[illegible]

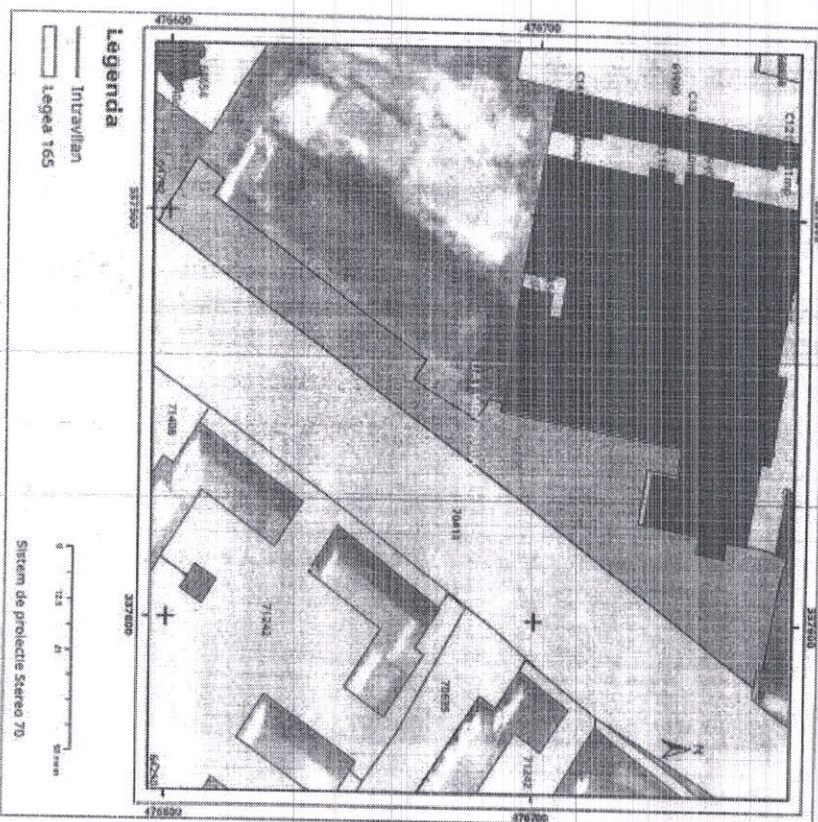
He Centre	2233
Zhuo	20
Luna	06
And	2023

Terenz: 3.536 mp

Terens: Intervallan

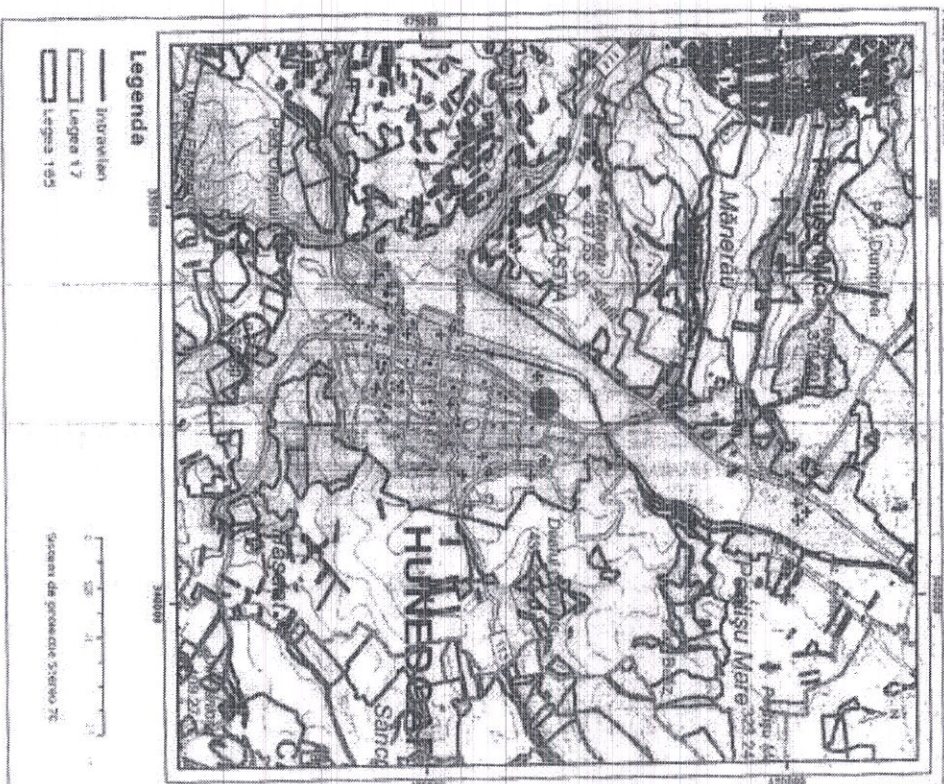
Categoria de folosință (mp): Cămin Construcții 3536mp

Plan details



Could the results be due solely to the presence of biological processes within the system? (discussed in detail in section 3.1.1) p. 10

Pien de masaribu



Sacini tehnice (Inversetti & Inversetti) (regio speciala)
Legge 17, Art. 3 ☐

Leges 3.7, Art. 3 ☐

Ultima actualizare a geometriei: 21-03-2013
Data și ora generării: 20-06-2023 09:45

Date of generation: 20-06-2023 09:45

Click for application and article position in journal portfolio on ResearchGate: <https://www.researchgate.net/profile/Carla-De-Andrade> Page 2 of 10

Fig. 2. 2000.



Important Operational Considerations

Ca termen : Cereri adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCEPTE ÎNCHIRIERE**
VANZARI, PRIVATIZARE cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, Bulevardul Libertății, nr. 17
telefon/fax : e-mail : burgundian@h.ro nr. 53442 din 16.06.2023.

Pentru încheiere — teren și/sau construcții — situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara sau identicișii pentru Extras de carte funciara pentru informație CF nr. 65635 Hunedoara, având 65635, Extras de Plan cadastral de cartea funciara pentru imobilul cu număr cadastral 65635 VAI Hunedoara.

În trecea săptămână, Comitetul de urbanism nr. 141 din 1998, prez. P.L.C., a consiliului Executiv al orașului prin Întâlnirea Consiliului Local Harendașan nr. 91 din 1999, a fost validabilă a fost prelucrată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Harendașan nr. 485/2015 privind încheierea și anularea contractului de urbanism, dar nu mai decurs de 30 decembrie 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 501/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

1. REGIMUL JURIDIC

- Insoal situat in lavantarii localitati, proprietate privata Marelui, Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Inregistrare CF nr. 6503, Hunedoara nr. cadastru 6503.
- Inscrisura insoaliti in fielde monumentelor istorice situat in zona de protectie a sectoror: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMICS

- Teren liber de construcții, conform Extraordinarului de Construcții, categoria de folosință - curți construite;
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism - zona construcțiilor aferente
- Interzicerea tehnică edificării și funcționării complementare;
- Regulamentul local conform H.C.L. nr. 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

[illegible][illegible][illegible]

(c) **Adoptive variance partitioning.** To assess potential impairment, each product variant (e.g. quarter device kit) is given an expected variability (measured as standard deviation) based on the variability of the product variant. The expected variability is calculated as follows: $\text{Expected variability} = \text{Standard deviation of the minimum 12 mm pressure (static) device} \times \text{variance ratio}$. The variance ratio is calculated as the ratio of the standard deviation of the 12 mm pressure (static) device to the standard deviation of the 12 mm pressure (static) device at 200 mmHg. The variance ratio is calculated as follows: $\text{Variance ratio} = \frac{\text{Standard deviation of the 12 mm pressure (static) device}}{\text{Standard deviation of the 12 mm pressure (static) device at 200 mmHg}}$. The variance ratio is calculated as follows: $\text{Variance ratio} = \frac{\text{Standard deviation of the 12 mm pressure (static) device}}{\text{Standard deviation of the 12 mm pressure (static) device at 200 mmHg}}$.

[illegible][illegible][illegible]

4. REGISTRUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A RECIPIAMENTELOR LOCALE AȚINȚÂNT

THIS CASE CONCERNS

Prezentul certificat de încredințare POATE fi utilizat în scopuri declarate pentru Operațiuni notariale-varante terne

Notes:

Certificat de urbanism cu care se autorizeaza construirea si nu confera dreptul de a lucra la lucrul de constructii.

5. ON THE BASIS OF THE INFORMATION RECEIVED FROM THE UNITED STATES

Is second abstract demonstrates the general importance of accurate handling of concepts — a conclusion that applies — although in an indirect way — to the second abstract as well. The abstract is written in a style that is clear and concise, and it is well organized. The abstract is written in a style that is clear and concise, and it is well organized.

[illegible]

High-affinity, saturable binding of 125 I>-labeled α -fetoprotein to a specific, high-affinity binding site was observed in cytosolic fractions from various tissues. The binding was inhibited by unlabeled α -fetoprotein and by a specific anti- α -fetoprotein antibody. The binding was not inhibited by a variety of other proteins, including β -fetoprotein, γ -globulin, and albumin. The binding was not inhibited by a variety of other ligands, including 125 I>-labeled α -fetoprotein, 125 I>-labeled β -fetoprotein, 125 I>-labeled γ -globulin, and 125 I>-labeled albumin. The binding was not inhibited by a variety of other ligands, including 125 I>-labeled α -fetoprotein, 125 I>-labeled β -fetoprotein, 125 I>-labeled γ -globulin, and 125 I>-labeled albumin. The binding was not inhibited by a variety of other ligands, including 125 I>-labeled α -fetoprotein, 125 I>-labeled β -fetoprotein, 125 I>-labeled γ -globulin, and 125 I>-labeled albumin.

In abstract, in cases of analysis concerning general processes, models, standards, procedures, evaluation, decision, knowledge, design, method, etc., the obligation to certify does not represent a technical obligation, but a political obligation, because it is not a technical obligation to certify, but a political obligation to certify.

În situația în care, după o bună verificare a datelor, nu se poate decide în favoarea evaluării investitiei asupra mediului, solicitantul este obligat să prezinte, pentru a fi luat în considerare, o nouă evaluare a impactului asupra mediului.



6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESMINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) planșă de urbanism;
- b) planșă de urbanism asupra imobilului, pe care s-au consensuit, sau, după caz, external de plan cadastrelor menționate la c) și extrasul de carte funciară de asigurare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentație tehnică - D.T. după caz (2 exemplare originale);

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

- d) acord și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
- e.) aviz și acorduri privind utilizările urbane și infrastructura:

alimentare cu apă	gaze sanitare
canalizare	tehnologice
alimentare cu energie electrică	sanitare
alimentare cu energie termică	transport urbane
alte servicii/activități	

- f.) servicii și activități private;
- g) servicii în locuință;

protecția civilă

stăruințe populare

- h.) servicii/activități specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale sectorului;

I.S.

ARHITECT-SEF,

- i.) studiul de specialitate;

- j.) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- k) planșă privind asigurarea tracelor legale;

Documentele de planșă ale unităților de trac (copie);

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

PRIMAR

Dan Bobocianu



SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Iacob

ARHITECT-SEF

Mircea Băduț Hanga

INTOCMIR
Paula Logreanu Bera

Actul emis de - la, conform Chișinău nr. 12/1995 din -
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformitate cu prevederile Legii nr. 29/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După scutirea dată, o nouă probă de valabilitate va este posibilă, solicitantul urmând să depună, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Bobocianu

SECRETAR GENERAL

Dan Mihail Iacob

Din prelungirea valabilității _____

Acțiunea de _____ la, conform Chișinău nr. _____ din _____

Trasarea solicitării la data de _____ direct.

Anexa 6 – Informații de piață: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1

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



REMAX Property Center



Florin Chete
Agentie 0745 354 623

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

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

Prezentare generală

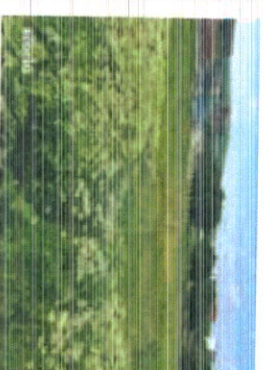
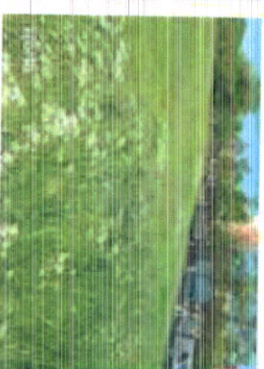
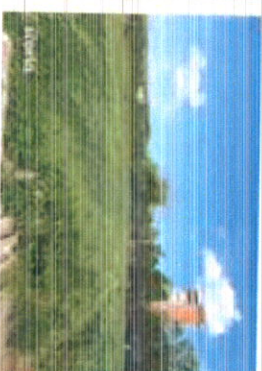
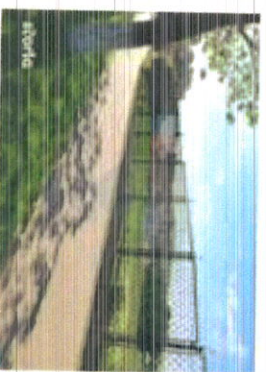
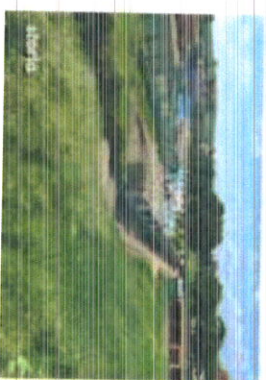
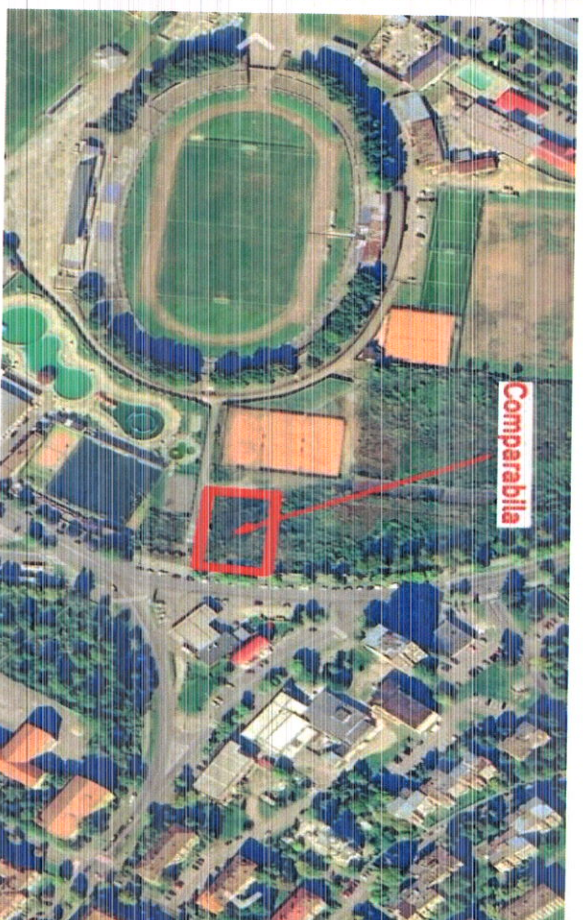
Suprafață	2.232 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 80 x 28 m
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan 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, bazinele de inot.

Particularitati

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



Comparabila 2

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-hunedoara-IDmubN.html>

istoria



CERVED PROPERTY SERVICES



Alexandru Dan
Agenție 0731 038 646

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren Hunedoara

Teren Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

1 277 340 RON

echivalent cca. 257.500 EUR

cca. 35 EUR/mp

Prezentare generală

Suprafață

7.426 m²

Tip teren

intravilan

Locație

Cartier Buituri

Dimensiuni

165 x 45 m

Descriere

Terenul situat în Cartier Buitur, în partea de Nord a orașului Hunedoara. Terenul are deschidere de 45 ml la Bd Dacia și Aleea Biciclistilor, utilitățile aflându-se în apropiere. (7,426 mp este suprafața din acte; suprafața din măsurători este de 7,201 mp)

Particularități

Gard

nu

Facilitati

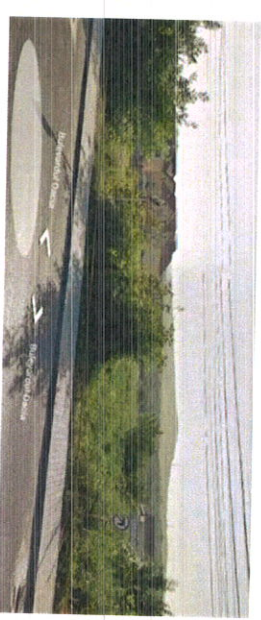
electricitate, canalizare, apa curenta

Tip acces

acces la 2 strazi : bdl. Dacia si str. Aleea Biciclistilor

Imprejurimi

Draexlmaier, Maridan SRL, benzinarii





Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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)



Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDTEFT.html>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

35 €/mp

Suprafață

2.641 m²

Tip teren

intravilan

Locație

urbana

Dimensiuni

cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard

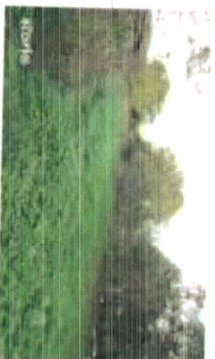
da

Tip acces

asfaltat

Facilitati

gaz, electricitate, canalizare, apa curenta



Comparabila 5

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

Valabili din 02.04.2023

Vand teren intravilan central Hunedoara

 Hunedoara, Hunedoara  [Vezi pe harta](#)

34 EUR/mp negociabil

Specificatii

Suprafata terenului 1819,0 m²

0737507300

Descriere

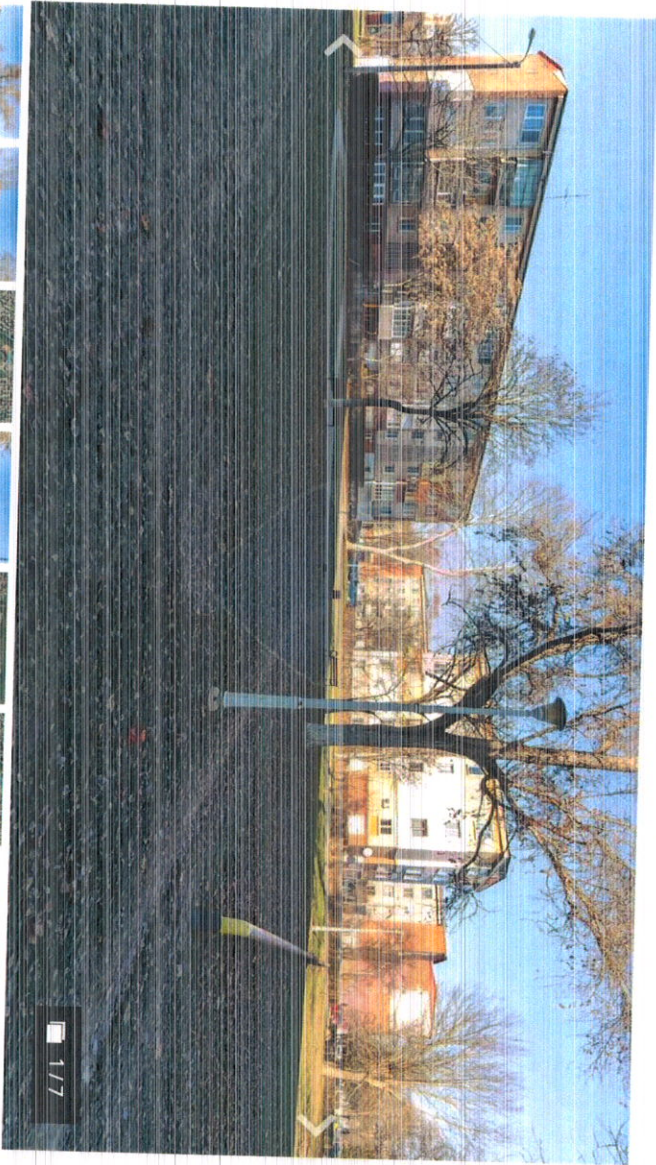
Vand teren intravilan ST = 1819 m² (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str.Oitului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent, canalizare).
Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal,gaz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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE TERENURI





Simon Sinc
Agentie
0769 258 332

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara50 014 €

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

Prezentare generala

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

Zona	Micro 4	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	1471
Frontul stradal (metri)	50	Unitati	Da
Teren intravilan pentru constructii P+4 etaje situat intr-o zona buna si linistita a municipiului Hunedoara.			
Dispune de toate utilitatile gaz,curent,apa,canalizare. Pe teren si sub teren nu trec cabluri de electricitate si nu sunt canalizari sau conducte de apa. Se afla in imediata apropiere a Stadionului Corintu, Supermarket Supesco 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
-------------	------------------

Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-imobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDpx2k.html>

storia



REMAX Property Center



Linda Mihu
Agentie 0727 143 813

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetui) > Hunedoara > Micro 5 > Strada Eroilor > Investitie imobiliara - Teren intravilan,

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara

Hunedoara (judet), Strada Eroilor null, Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet), Hunedoara

25 €/mp

Prezentare generală

Suprafață	17.000 m²	Tip teren	intravilan
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agentie

Descriere

Vand teren intravilan . 17.000 mp pentru investitie imobiliara : constructie case . blocuri sau hale industriale. Accesul este foarte usor cu orice tip de masina sau utilaj. Terenul are 2 fronturi stradale. lucru benefic in cazul in care se doreste parcare sau creare de alii si drumuri de acces. Utilitatile la limita de proprietate.

Particularitati

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale

