23-61369-PMH Primaria Hunedoara 12.07.2023

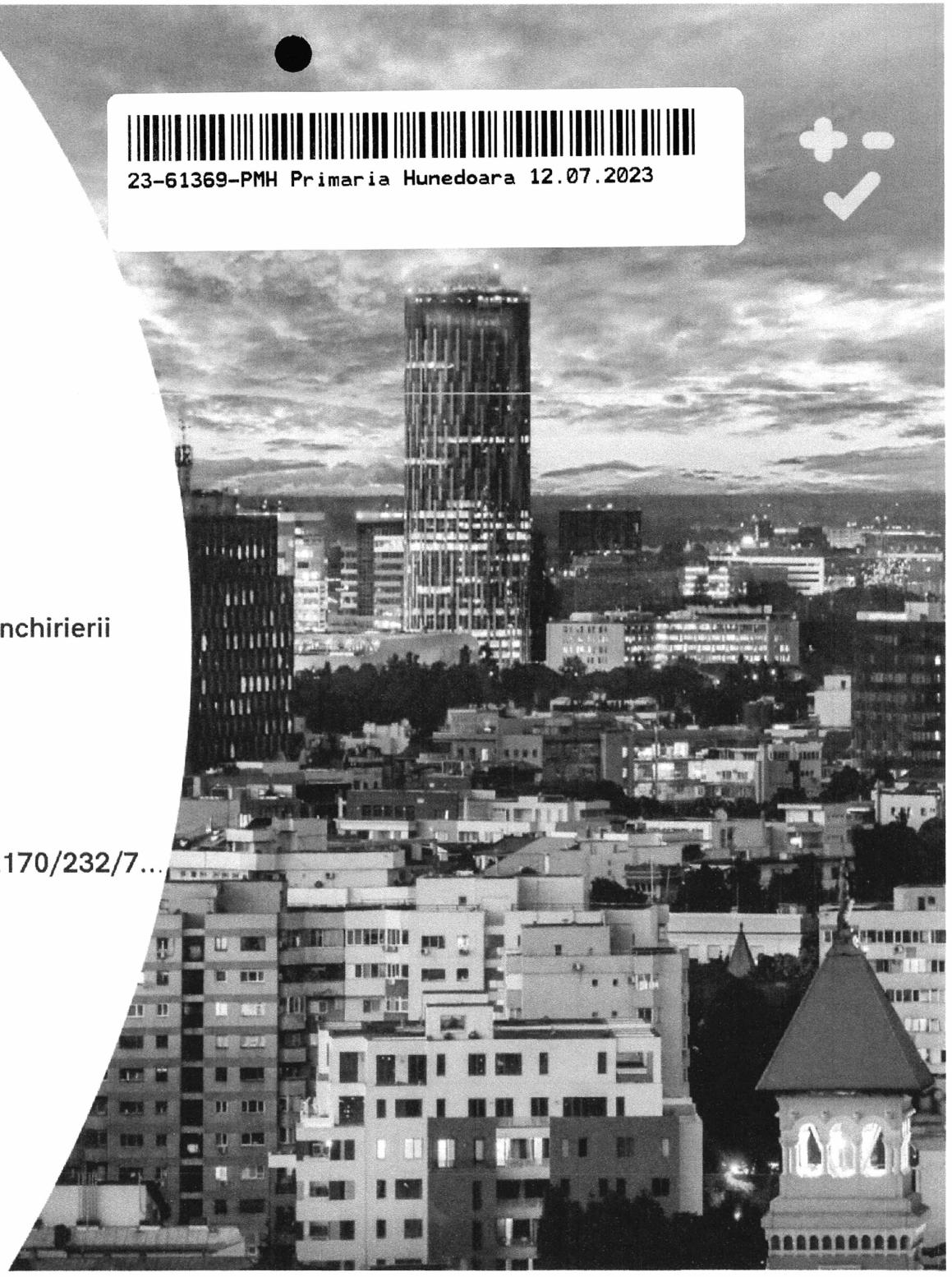
FairValue

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii imobilului:

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 85 mp,
situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Bdul Traian nr. FN
identificat cu CF 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7...
aparținînd domeniului privat al municipiului Hunedoara

NR. 714.1 / 03.07.2023



FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către: **PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Referitor: **TEREN INTRAVILAN in suprafata de 85,00 mp,**

Adresa: Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN
identificat cu CF NR. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7...

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea stabilirii cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii unui imobil tip TEREN INTRAVILAN in suprafata de 85,00 mp, identificat cu CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828,TOP 2170/232/7..., apartinand domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. **714.2 / 03.07.2023**, **cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii imobilului tip TEREN INTRAVILAN**, este:

3,25 EUR / mp / lună **16,10 LEI / mp / lună**

276,25 EUR / lună respectiv **1371,10 LEI / luna**

Valoarea nu conține TVA.

Oprița Vasile - Matei
Ing. Ec.
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI

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

Cu deosebită considerație,

Oprița Vasile - Matei

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE 4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE 6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII 7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII 12
5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI 14
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE 15
7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE 17
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE 18
9. AVIZE OBLIGATORII 18
10. COSTURI ESTIMATE 18
11. CONCLUZII ȘI OPINII 18
12. ANEXE 20
12.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 714.2 / 03.07.2023 - TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 85,00 mp 21

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	**TEREN INTRAVILAN** în suprafață de 85,00 mp, neîmprejmuit, înscris în CF nr. 73828, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7... Municipiul Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT (CIF 2127028)
Data studiului de oportunitate	03.07.2023
Curs de schimb valutar	4,9634 LEI/EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii închirierii imobilului TEREN INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp, înscris în CF nr. 73828, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7... si estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închiriere, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 714.2 / 03.07.2023, **cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii terenului**, este: **3,25 EUR / mp / lună** **16,10 LEI / mp / lună** **276,25 EUR / lună** respectiv **1371,10 LEI / luna** **Valoarea nu conține TVA.**
Compania care a intocmit studiul Reprezentant companie – funcția	FairValue Evaluari SRL, studiu intocmit de Oprita Vasile Matei Stan Laurentiu Adrian – Director FairValue Evaluari SRL

2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

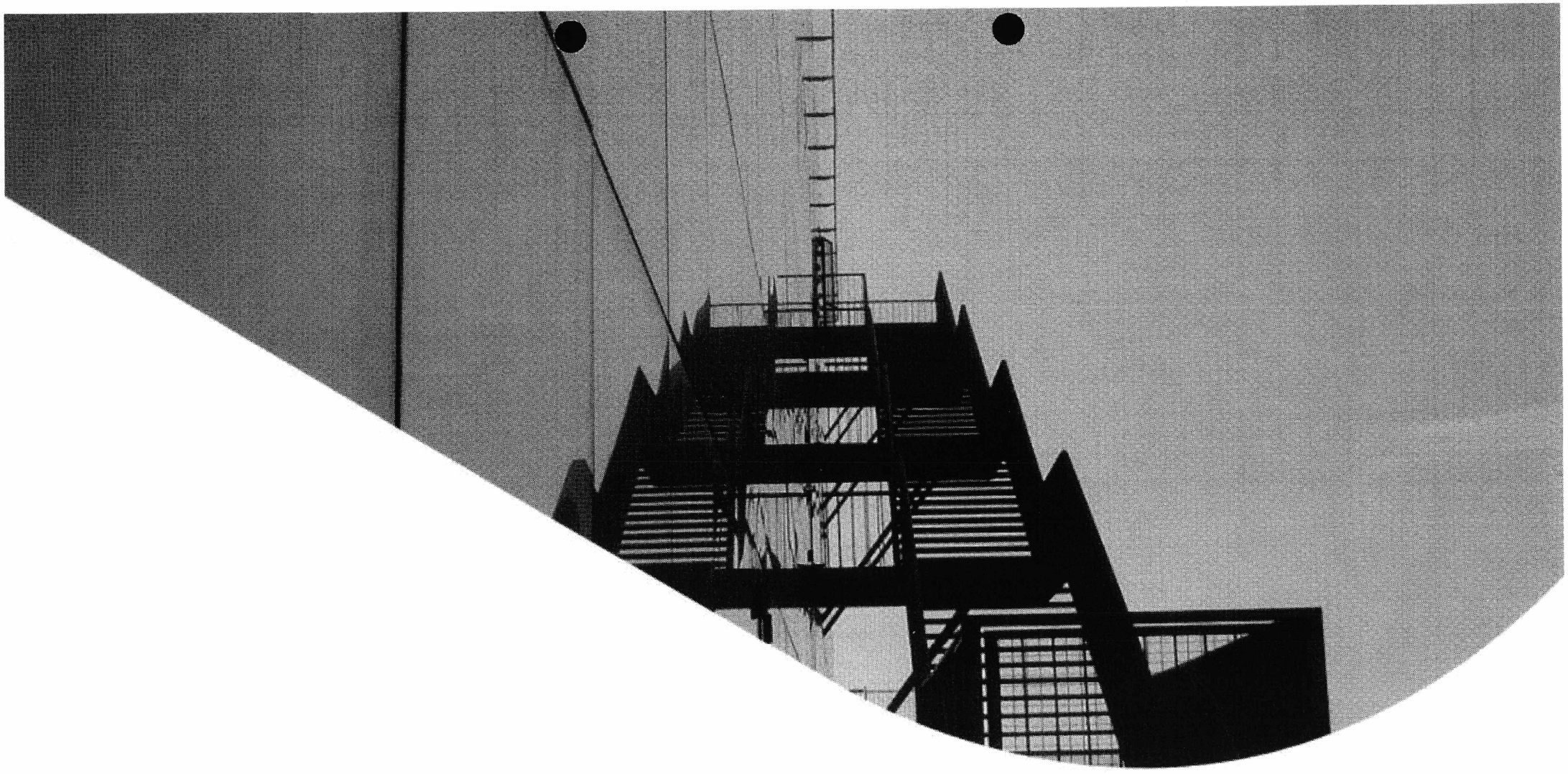
Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public si privat al municipiului si hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a municipiului, in conditiile legii.

În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze un teren intravilan în suprafață de 85,00 mp, situat în Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN, Jud. Hunedoara, înscris in CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7....

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vanzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. FAIRVALUE EVALUĂRI S.R.L. comanda 261 / 09.05.2023.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN, analiza oportunitatii închirierii si estimarea valorii minime a chiriei de piață pentru închirierea acestui imobil, chirie de piață stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Obiectul închirierii

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp, neîmprejmuit, situat în municipiul Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7....

Situatia juridica

Dreptul de proprietate asupra imobilului – TEREN INTRAVILAN identificat cu CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7..., apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu Privat.

Conform CF 73828 , categoria de folosință actuală a terenului este – curți, construcții. La data evaluării, terenul este liber de construcții si se află în vecinătatea unei stații de benzină ROMPETROL, fiind parțial amenajată (placată cu dale) ca parte a acesteia. Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 13876 / 10.04.2023, nu sunt inscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

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

Descrierea si identificarea proprietatii

Descrierea zonei in care se afla proprietatea subiect

- Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafata de 85,00 mp , este situat în zona periferică nordică a municipiului Hunedoara (în apropiere de intrarea în oras dinspre Deva), la intersecția dintre b-dul Bdul Traian și str. Ecaterina Varga, în zona Micro 3 – adiacent complexului DEDEMAN
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :
  - ✓ zonă industrială - definita de întreprinderi ca Draexlmaier, fabrici de incalțăminte, confectii metalice,la cca.1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de productie sau prestări servicii.
  - ✓ zonă comercială – definită de complexe comerciale gen DEDEMAN, LIDL, complexul DUNAREA, spații comerciale independente sau aflate la parter de bloc
  - ✓ zonă rezidențială definita de case vechi / modernizate P – P+1, blocuri de locuințe P+4 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , 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 platforma benzinăriei.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Bdul Traian	Drum asfaltat (acces indirect prin platforma ROMPETROL)	Public
Str. Ecaterina Varga	Drum asfaltat	Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

- Compoziția zonei

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

Utilități existente în zonă / la limita proprietății :

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

Descrierea terenului

TERENUL INTRAVILAN care face obiectul studiului de oportunitate, se află la intersecția str. Bdul Traian cu str. Ecaterina Varga, avand practic ieșire la ambele strazi.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 73828, era neîmprejmuit, fiind parțial amenajat (placat cu dale de beton) similar cu platforma stației ROMPETROL.

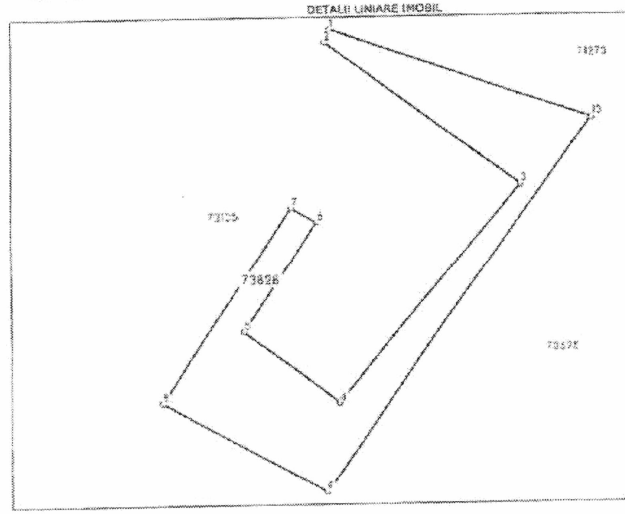
Forma – neregulată , conform configutației geometrice rămase libere la limita dintre platforma ROMPETRO și parcela alăturată, având o suprafata de 85 mp. Terenul este plan, neîmprejmuit, fiind delimitat de proprietăți aparținând domeniului public / privat.

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
73828	85	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT - TOP 2170/232/7...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ⌐ (m)
1	2	0.613
2	3	10.662
3	4	12.769
4	5	5.211
5	6	6.024
6	7	1.279
7	8	10.523
8	9	8.05
9	10	20.594
10	1	11.866

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 171 / 21.06.2023 :

- imobilul se află în intravilanul localității UTR 4
- destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat este : zonă unități producție industriale / agricole și funcțiuni complementare.
- utilizări permise : unități productive industriale și agrozootehnice
- utilizări permise cu condiții : dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulatiilor și a echipării tehnico-edilitare.

Indici maxim admisibili (POT, CUT) : POT = 35% , CUT = 1.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPI, avand un front stradal la str. Ecaterina Varga de cca. 12 ml.

Deschidere : terenul are deschidere la str. Bdul Traian indirect, prin platforma ROMPETROL, iar la str. Ecaterina Varga de cca. 12 ml. .

Premisa pentru care s-a estimat chiria de piata in cadrul raportului de evaluare, este premisa Celei Mai Bune Utilizari (CMBU).

Avand in vedere Certificatul de urbanism şi faptul că functiunea zonei este industrială / comercială se menţine această utilizare şi pentru terenul subiect ca CMBU (unitate producţie industrială si funcţiuni complementare – staţie de încărcare maşini electrice).

Chiar dacă forma geometrică a terenului este inadecvată pentru unităţi industriale de amploare, având în vedere faptul că acest teren dispune de toate utilităţile necesare dezvoltării lui, că este adiacent unei staţii de petrol cu fluctuaţii de maşini hibrid şi în viitor tot mai multe maşini electrice , este oportună închirierea lui pentru mici activităţi industriale, cu consecinţe pozitive în dezvoltarea zonei, crearea de noi locuri de muncă, valorificarea eficientă a patrimoniului privat al municipiului Hunedoara. .

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea paşilor legali în acest scop, chiriaşul are obligaţia să obtină pe cheltuiala lui, neavand legatură cu chiria de piată estimată, toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare, să respecte cerinţele din certificatul de urbanism, autorizaţia de construire si contractul de închiriere..

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

Motive de ordin economic si financiar

- Prin închiriere, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste dezvoltarea terenului prin realizarea unor unități industriale de mici dimensiuni – stații de incarcare baterii / masini electrice, astfel încât terenul să fie utilizat la CMBU a sa. Toate aceste elemente au fost luate in considerare ca premisa a estimarii chiriei.
- Închirierea terenului , dar și dezvoltarea ulterioară a acestuia, va genera noi venituri la bugetul local.
- Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera:
  - cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Municipiul Hunedoara
  - încasarea in mod regulat, pe toata durata închirierii, a chiriei, generand cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.
  - Pe perioada închirierii, bunul închiriat va fi exploatat la CMBU a sa, iar cheltuielile de dezvoltare necesare sunt suportate de chirias

Motive de ordin social

- Introducerea în circuitul comercial a unui nou spațiu , orientat după cerințele pieței, va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.
- Crearea unor noi locuri de munca (vanzători) în oraș, afectat de o rată ridicată a șomajului.
- Dezvoltarea pe orizontală a unui lanț comercial aprovizionare – desfacere.

Motive de mediu

Lucrarile de investitii care vor fi efectuate se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.

Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin închiriere

Puncte tari

- Cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local;
- Amenajarea terenului implica resurse financiare si de personal, iar dupa finalizarea lui se vor crea noi locuri de munca;
- Dezvoltarea unor activitati conexe desfasurarii obiectului de activitate al societatii care a efectuat investitia;
- Cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.

Oportunitati

- Crearea de unități comerciale noi ;
- Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implicit a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- Riscul de finantare a investiției în cazul apelării la surse de finanțare externă (ex. pentru edificarea construcției);
- Migrația fortei de munca catre piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat,cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau calitatea slaba a lucrarilor.

Amenintari

- Riscul bancar cauzat de evolutia dobanzilor si a cursului valutar;
- Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- Posibilitatea unei recesiuni in principal in contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 si a conflictelor existente in zonele invecinate Romaniei;

Concluzia

In urma analizei informatiilor mai sus mentionate se poate concluziona ca este oportuna închirierea imobilului care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenintarile si riscurile care pot aparea, de orice natura, nu este oportuna o stagnare a investitiilor care ar duce la micsorarea veniturilor la bugetul local.

Recomandarea este de a se inchiria terenul așa cum este, fără a face investiții proprii suplimentare.

În vederea obtinerii unei chirii la un nivel cat mai ridicat, închirierea se va face prin licitatie publica deschisa, sau prin negociere directa in conditiile legii.

5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform Raportului de evaluare nr. 578.2 din 03.07.20232 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, **nivelul minim al chiriei pentru TERENUL INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp propus a fi dat in închiriere** este:

3,25 EUR / mp / lună **16,10 LEI / mp / lună**

276,25 EUR / lună respectiv **1371,10 LEI / luna**

Valoarea nu conține TVA.

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

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

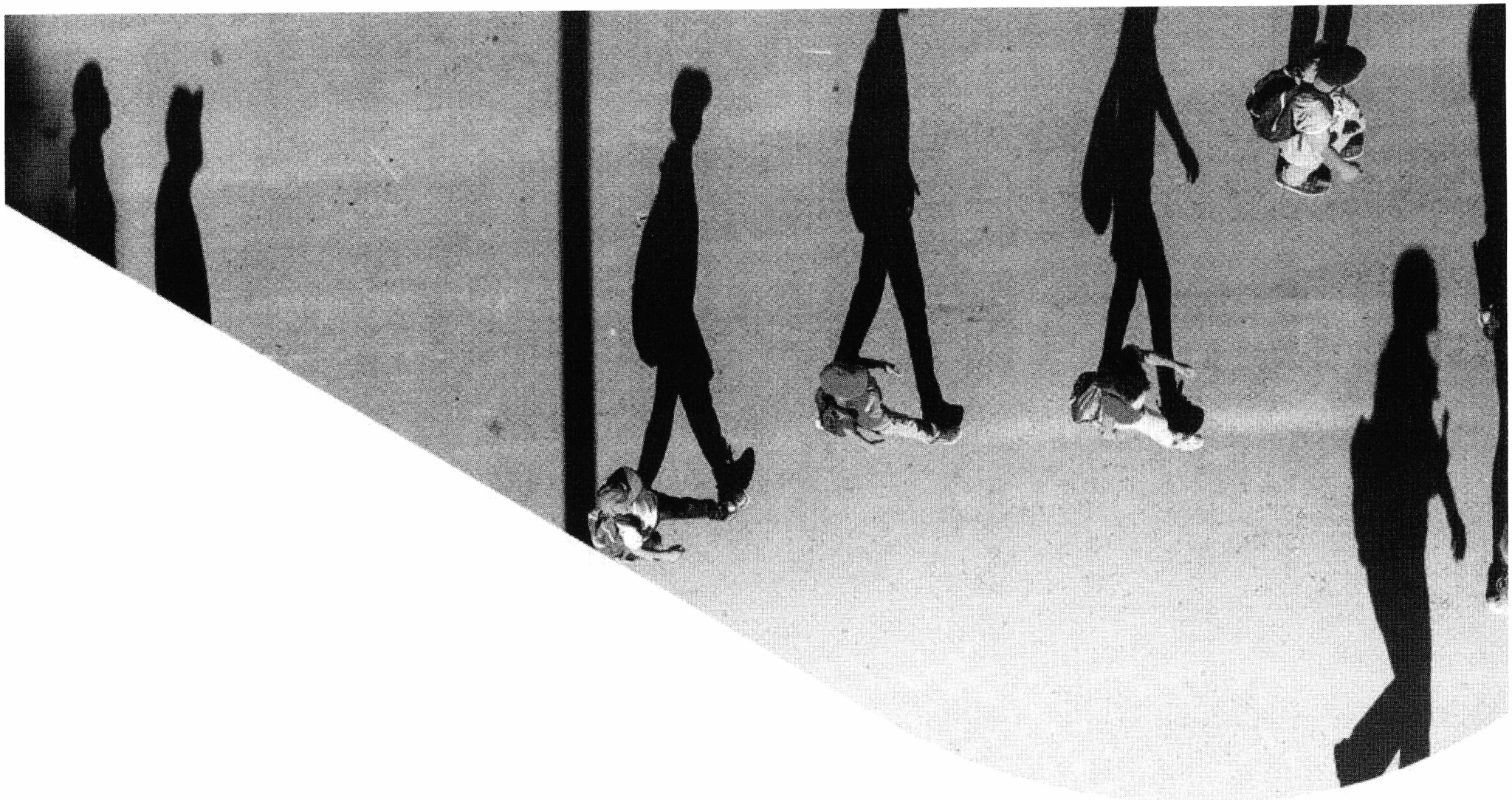
a) datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinaţia dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) preţul minim al închirierii.

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



6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Procedura de atribuire

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

" În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, iniţierea procedurii de închiriere se stabileşte de către regiile autonome, autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, precum şi de alte instituţii de interes public naţional, judeţean sau local. "

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

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

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

Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitatiei publice asigura secretul ofertelor, ofertele se vor deschide in plenul comisiei in prezenta ofertantilor, astfel se asigura principiile transparentei, tratamentului egal, libera concurenta, principiile proportionalitatii si nediscriminarii.

Cadru legal

Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Cadru legal	Conform Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, închirierea spațiului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente : a) datele de identificare şi valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii; b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii; c) **durata închirierii**; d) prețul minim al închirierii. Încheierea contractului, cu toate clauzele de natură să asigure folosința bunului închiriat, se va face în formă scrisă, conform prevederilor legale. Realizarea obiectivului de investitie se va face cu respactarea dispozitiilor Legii 50/1991

8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura si cadru legal	Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatia publica in vederea atribuirii contractului de inchiriere, alegerea ofertei castigatoare se va determina cu respectarea criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.. Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

9. AVIZE OBLIGATORII

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

10. COSTURI ESTIMATE

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

11. CONCLUZII SI OPINII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru bunul imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7... se poate concluziona ca închirierea acestui imobil este oportuna și reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea uneui venit suplimentar la bugetul local.

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

Conform Raportului de evaluare nr. 714.2 din 03.07.20232 intocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei pentru TERENUL INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp propus a fi dat in închiriere este:

3,25 EUR / mp / lună **16,10 LEI / mp / lună**

276,25 EUR / lună respectiv **1371,10 LEI / luna**

Valoarea nu conține TVA.

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

12. ANEXE

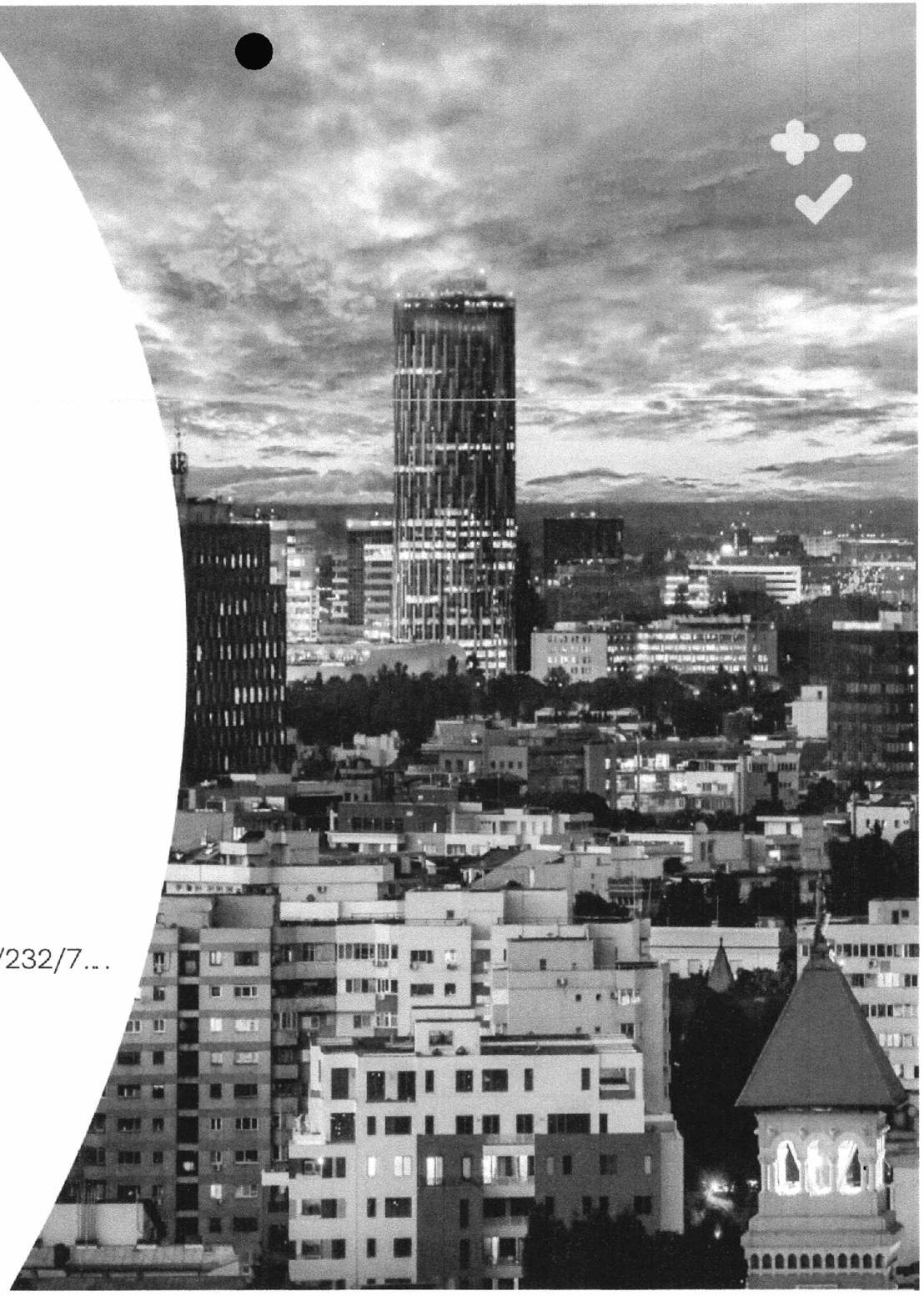
FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. **714.2 / 03.07.2023**

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 85 mp,
situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Bdul Traian nr. FN
identificat cu CF 73828 Hunedoara, nr.cad. 73828,TOP 2170/232/7...
aparţinînd domeniului privat al municipiului Hunedoara

Client şi Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parţial, şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului şi al utilizatorului desemnat

FairValue
Complete Valuation Services

Către: *PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA*

Referitor: **TEREN INTRAVILAN** in suprafata de 85,00 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Hunedoara

Adresa: Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara, str. Bdul Traian nr. FN
identificat cu CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7...

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

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprița Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că nivelul chiriei de piata, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 03.07.2023, este:

3,25 €/mp/lună echivalent **16,10 LEI/mp /lună**

276,25 €/luna echivalent **1371,10 LEI/luna**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Valoarea nu include TVA.

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

Oprița Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

FairValue EVALUARI

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
4. PREZENTAREA DATELOR 12
5. ANALIZA DATELOR 17
6. EVALUARE 22
7. ANEXE 24

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	03.07.2023
Data inspecției	03.07.2023
Data evaluării	03.07.2023
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun.Hunedoara, str. Bdul Traian nr.FN, judet Hunedoara, identificat cu CF nr.73828 Hunedoara,nr.cad. 73828,TOP 2170/232/7...
Suprafață	85 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (CIF 2127028)
Utilizare existentă	Teren liber de construcții, amenajat parțial (placat cu pavele de beton), neîmprejmuit
Curs de schimb valutar	4,9634 LEI/EUR
CHIRIA DE PIAȚĂ	**3,25** EUR/mp/lună | **16,10** LEI/mp/lună | respectiv **276,25 EUR/lună** **1371,10 EUR/lună**
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	Conform CF 73828 – NU SUNT.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 73828, in prezența reprezentantului proprietarului

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Bdul Traian	Drum asfaltat	Public
Str. Ecaterina Varga	Drum asfaltat	Public

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul rationament: 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 legatura între drumul public și proprietatea subiect.

Observații speciale	• Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. • S-a formulat ipoteza că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului care ar putea limita amplasarea unor stații de încărcare electrice dupa închiriere. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. • Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

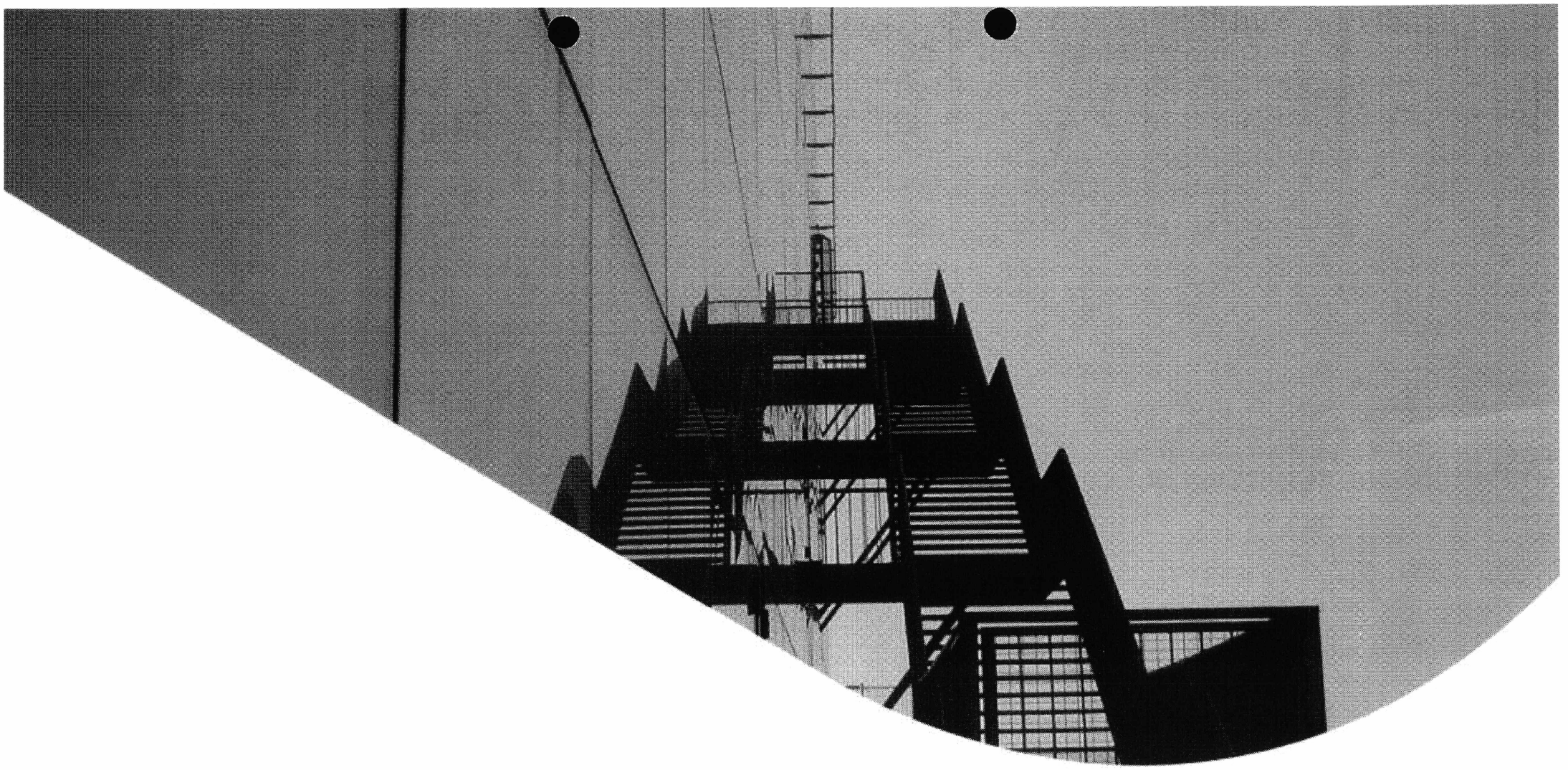
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA
VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



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 desemnati	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 85,00 mp
Adresa proprietății	Hunedoara, Str. Bdul Traian, jud. Hunedoara, inscris în Cartea Funciară nr. 73828, nr. cadastral 73828, TOP 2170/232/7...
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul **estimării cuantumului minim al chiriei in vederea închirierii terenului** analizat. Tipul de valoare adecvat acestui scop este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar (municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 73828, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 73828, TOP 2170/232/7.... Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini. Conform CF 73828 , categoria de folosință actuală a terenului este – curți, construcții. La data evaluării, terenul este liber de construcții si se află în vecinătatea unei stații de benzină ROMPETROL, fiind parțial amenajată (placată cu dale) ca parte a acesteia. Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piaţă a terenului, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, **chiria de piaţă** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. Metodologia de estimare a "chiriei de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** : SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare şi GEV 850 Evaluarea bunurilor imobile.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**03.07.2023**) este cel afişat de BNR, şi anume **4,9634 Lei/Euro.**
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 03.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Iulie 2022. Data evaluarii este **03.07.2023**.
Data raportului	**03.07.2023**
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Inspecţia a fost efectuată în data de 03.07.2023, de către evaluator autorizat Opriţa Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, in baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral 73828. Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, s-a identificat proprietatea conform planurilor de amplasament şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general — SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare si conformare — SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii — SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare — GEV 850 – Evaluarea bunurilor imobile
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 73828, Extras de Plan cadastral, Certificat de urbanism 171 / 21.06.2023, Plan de amplasament ✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970; Alte informaţii, respectiv: ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; Publicaţii privind piaţa imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

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 bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate.
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
  Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative	✓ Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului documentatia cadastrala care sa contina coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuata in baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate in extrasul de Plan Cadastral. ✓ Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. ✓ S-a formulat ipoteza că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentului care ar putea limita amplasarea unor staţii de încărcare electrice dupa închiriere. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. ✓ Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngrădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară.
Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Descrierea raportului	✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului – TEREN INTRAVILAN identificat cu CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, TOP 2170/232/7..., apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu Privat , dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73828 Hunedoara

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Traian, Nr. FN, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73828	85	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT - TOP 2170/232/7...

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1855 / 22/01/2021		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 1512, din 14/01/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 21/01/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan;		
B1	Se înfiinţează cartea funciară nr.73828 - Hunedoara,cu nr.cadastral 73828	A1
13876 / 10/04/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.32717, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Lista de inventar, din 06/04/2023 emis de .;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

Conform CF 73828 , categoria de folosință actuală a terenului este – curți, construcții. La data evaluării, terenul este liber de construcții si se află în vecinătatea unei stații de benzină ROMPETROL, fiind parțial amenajată (placată cu dale) ca parte a acesteia. Evaluarea se va face in ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 13876 / 10.04.2023, nu sunt inscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :
  - ✓ zonă industrială - definita de întreprinderi ca Draexlmaier, fabrici de incalțăminte, confectii metalice,la cca.1 km începe platforma combinatului Arcelor Mittal, alte întreprinderi mici și mijlocii de productie sau prestări servicii.
  - ✓ zonă comercială – definită de complexe comerciale gen DEDEMAN, LIDL, complexul DUNAREA, spații comerciale independente sau aflate la parter de bloc
  - ✓ zonă rezidențială definita de case vechi / modernizate P – P+1, blocuri de locuințe P+4 – P+10 etaje cu sau fără spații comerciale la parter.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , 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 platforma benzinăriei.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Bdul Traian	Drum asfaltat (acces indirect prin platforma ROMPETROL)	Public
Str. Ecaterina Varga	Drum asfaltat	Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

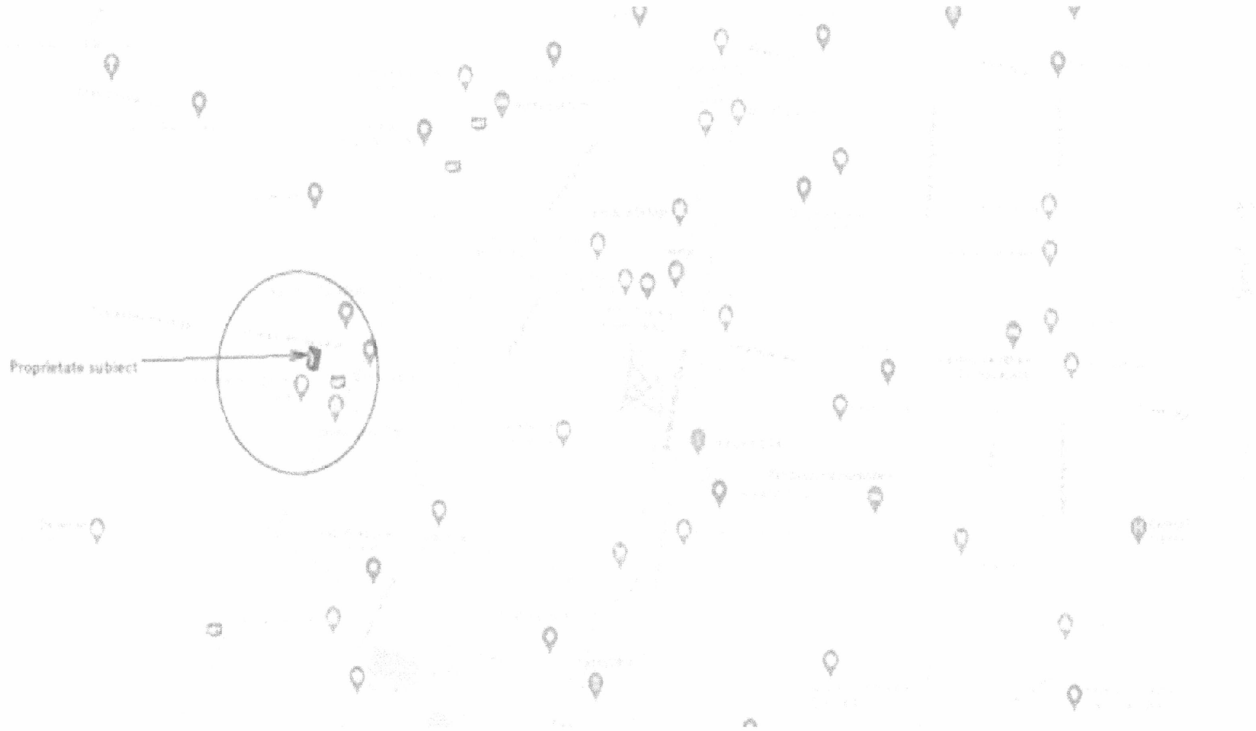
- Compoziția zonei

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

Informaţii despre amplasament.

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafata de 85,00 mp , este situat în zona periferică nordică a municipiului Hunedoara (în apropiere de intrarea în oras dinspre Deva), la intersecţia dintre b-dul Bdul Traian și str. Ecaterina Varga, în zona Micro 3 – adiacent complexului DEDEMAN

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPI, avand un front stradal la str. Ecaterina Varga de cca. 12 ml.



Descrierea terenului

TERENUL INTRAVILAN care face obiectul studiului de oportunitate, se află la intersecţia str. Bdul Traian cu str. Ecaterina Varga, avand practic ieșire la ambele strazi.

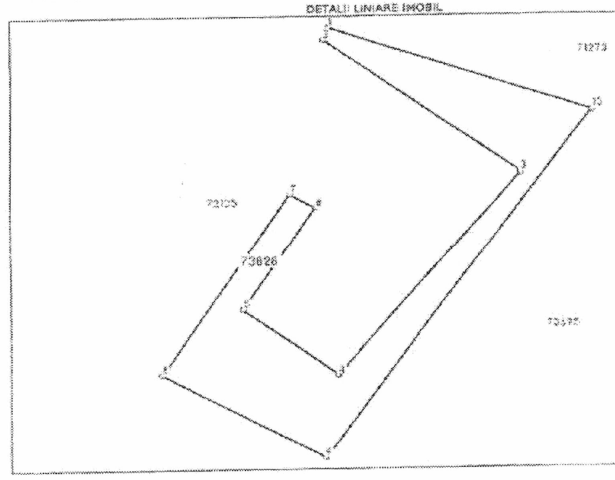
La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 73828, era neîmprejmuit, fiind parțial amenajat (placat cu dale de beton) parte din platforma stației ROMPETROL.

Forma – neregulată , conform configutației geometrice rămase libere la limita dintre platforma ROMPETROL și parcela alăturată, având o suprafata de 85 mp. Terenul este plan, neîmprejmuit, fiind delimitat de proprietăți aparținând domeniului public / privat.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73828	85	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT - TOP 2170/232/7...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.613
2	3	10.862
3	4	12.769
4	5	5.211
5	6	6.024
6	7	1.279
7	8	10.523
8	9	8.05
9	10	20.594
10	1	11.866

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 171 / 21.06.2023 :

- imobilul se află în intravilanul localității UTR 4
- destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat este : zonă unități producție industriale / agricole și funcțiuni complementare.
- utilizări permise : unități productive industriale și agrozootehnice
- utilizări permise cu condiții : dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulatiilor și a echipării tehnico-edilitare.

Indici maxim admisibili (POT, CUT) : POT = 35% , CUT = 1.

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, chiriașul are obligația să obtină pe cheltuiala lui, neavand legatură cu chiria de piată estimată, toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire si contractul de închiriere.

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele şi taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare, în principal industriale / comerciale / prestări servicii, în zona periferica a municipiului Hunedoara.
- Utilități existente, de calitate specifica, necesare dezvoltării unei proprietăți imobiliare.

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

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: aria geografică națională, identificând terenuri similare în orase de acelasi rang cu Hunedoara si ampiasament similar.
- Proprietati similare disponibile: insuficiente
- Proprietati complementare: terenuri mici disponibile la vanzare

PASUL 3
Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – in creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane fizice si juridice
- Interesul investitional: in crestere
- Preferintele manifestate pe piata: Terenuri pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu acces direct la drum public si utilitati disponibile la limita.

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/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – N/A
- stocul total disponibil – insuficient
- marja de negociere la vanzare: intre 10 si 20%
- Oferte inchiriere : 1,00 – 6,50 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietățile competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata in crestere.
- In ce priveste închirierea, piata este versatilă
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri energie, creștere costuri cu forța de muncă, etc.)

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

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

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

Caracterul specific al proprietății analizate (teren considerat liber, suprafață mică – 85 mp, formă neregulată, amplasat in zona periferică a municipiului Hunedoara, CMBU – unitate industrială mică – prestări servicii, amplasament pentru stație încărcare mașini electrice), dar și faptul că informațiile de piață privind proprietăți similare sunt insuficiente sau chiar inexistente pe piața locală, a făcut ca evaluatorul să-și extindă analiza de piață pe o arie de piață regională (Banat – Transilvania), dar și națională – în zone în care a identificat informații relevante identificând terenuri similare în orase de acelasi rang cu Hunedoara si amplasament similar în cadrul orașului.

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

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

La nivelul municipiului Hunedoara, au fost identificate 8 comparabile , terenuri aparținînd domeniului public si care au făcut obiectul unor rapoarte de evaluare in scopul închirierii, evaluate în intervalul dec 2021 – martie 2023.

Nr. crt.	HCL	Data	Descriere actiune	Destinatie	Adresa	Suprafata	Pret minim inchiriere (fara TVA)	
						mp	Eur/mp/luna	Lei/mp/luna
1	423	23.12.2021	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Bld. Dacia	93.00	2.31	11.43
2	139	28.02.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicaz nr. 2	16.20	2.83	14.00
3	139	28.02.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicaz nr. 2	10.80	2.83	14.00
4	314	29.07.2022	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Curtea Castelului Corvinestilor	15.00	3.04	15.00
5	42	27.01.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicaz nr. 2	14.31	3.27	16.00
6	43	27.01.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	Piata Obor str. Bicaz nr. 2	9.00	3.88	19.00
7	45	27.01.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	bdul. Mihai Viteazu	44.00	3.20	15,75
8	127	31.03.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	str. 22 Decembrie	24.00	4.60	22.70

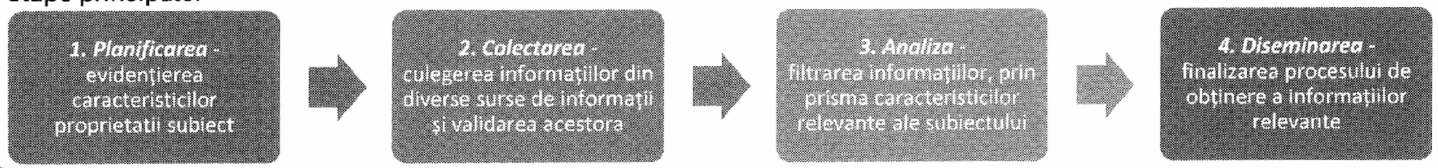
Pentru aria de piată regională Banat – Transilvania , preţurile de închiriere identificate sunt cuprinse în intervalul 1,00 – 6,50 Eur/mp/lună.

Preţurile de închiriere scad semnificativ o dată cu creşterea suprafeţelor închiriate.

Situaţia este similară şi în aria de piaţă din sudul ţării, cu menţiunea că la nivelul municipiului Bucureşti avem de-a face cu o piaţă specifică, preţurile urcând şi la cca. 10-15 Eur/mp/lună.

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

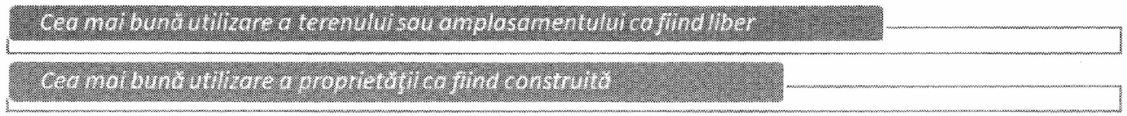
În vederea obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL
In vederea obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:
1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidenţiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informaţiilor furnizate de client, informaţiilor culese din surse publice de informaţii şi informaţiilor culese în timpul inspecţiei în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiţiile de finanţare şi vânzare, adresa, amplasarea, suprafaţa, utilităţile disponibile, accesul, vecinătăţile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informaţiilor din diverse surse de informaţii şi validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucişate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informaţiilor, în vederea restrângerii intervalului şi identificării de oferte ale unor proprietăţi imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obţinere a informaţiilor relevante şi are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar şi concis a informaţiilor relevante identificate.
• In cazul prezentei evaluari, procesul de obţinere a informaţiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informaţiilor de piaţă", cu date si informatii verificate şi documentate, privind proprietăţi imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
• Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice şi economice similare cu cele ale proprietăţii subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil şi rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietăţii subiect).

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:



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

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

Cea mai bună utilizare

Avand in vedere Certificatul de urbanism și faptul că functiunea zonei este industrială / comercială se menține această utilizare și pentru terenul subiect ca CMBU (unitate producție industrială si funcțiuni complementare – stație de încărcare mașini electrice).

Chiar dacă forma geometrică a terenului este inadecvată pentru unităţi industriale de amploare, având în vedere faptul că acest teren dispune de toate utilitățile necesare dezvoltării lui, că este adiacent unei stații de petrol cu fluctuații de mașini hibrid și în viitor tot mai multe mașini electrice , este oportună închirierea lui pentru mici activităţi industriale, cu consecințe pozitive în dezvoltarea zonei, crearea de noi locuri de muncă, valorificarea eficientă a patrimoniului privat al municipiului Hunedoara. .

- **Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită** – nu este cazul;

Premisa pentru care s-a estimat chiria de piata in cadrul raportului de evaluare, este premisa Celei Mai Bune Utilizari (CMBU).

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip industrial/funcţiuni complementare.

Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

Metode de evaluare

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii / chiriei proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute / închiriate recent sau care sunt oferite pentru vânzare / închiriere.

Cuantumul minim al chiriei terenului trebuie estimat având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă pe teren se afla edificată o construcţie provizorie din structura metalica şi panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinaţia Florarie, cuantumul chiriei acestuia este estimat prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă (comercială). Estimarea chiriei s-a făcut in ipoteza că terenul este considerat liber de construcţii şi orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piaţă ce va fi estimată.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 850 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei relative.

Metoda comparatiei relative

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate chiriile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel al chiriei pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

In metoda comparatiei relative nivelul chiriei este estimat prin analiza activitatii pietei pentru închirieri de proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.

La data evaluării, evaluatorul nu a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost închiriate recent (mai aproape de data evaluării) în aria de piaţă a municipiului Hunedoara, fiind necesară lărgirea ariei de piaţă la nivelul judetului Hunedoara si a judeţelor învecinate. Evaluatorul a cautat informaţii privind terenuri similare în zone clasificate similar cu zona evaluată, iar acolo unde au fost diferenţe, acestea au fost evidenţiate. Informaţiile au fost culese din publicaţiile de specialitate, site-uri de specialitate în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări / închirieri de terenuri, cu şi fără construcţii).

În anexe sunt prezentate datele despre închirieri ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Ofertele de închiriere ale terenurilor sunt cuprinse intre 1,00 – 6,50 EUR/mp, putînd fi şi mai mari / mici .

În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparaţiilor relative de piaţă.

Analiza rezultatelor

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

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

In piata specifica proprietatii subiect, in marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzactii - sunt închiriate / cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar). Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.

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:

Chiria de piață = 3,25 EUR/mp/lună echivalent

Chiria de piață = 16,10 LEI/mp/lună

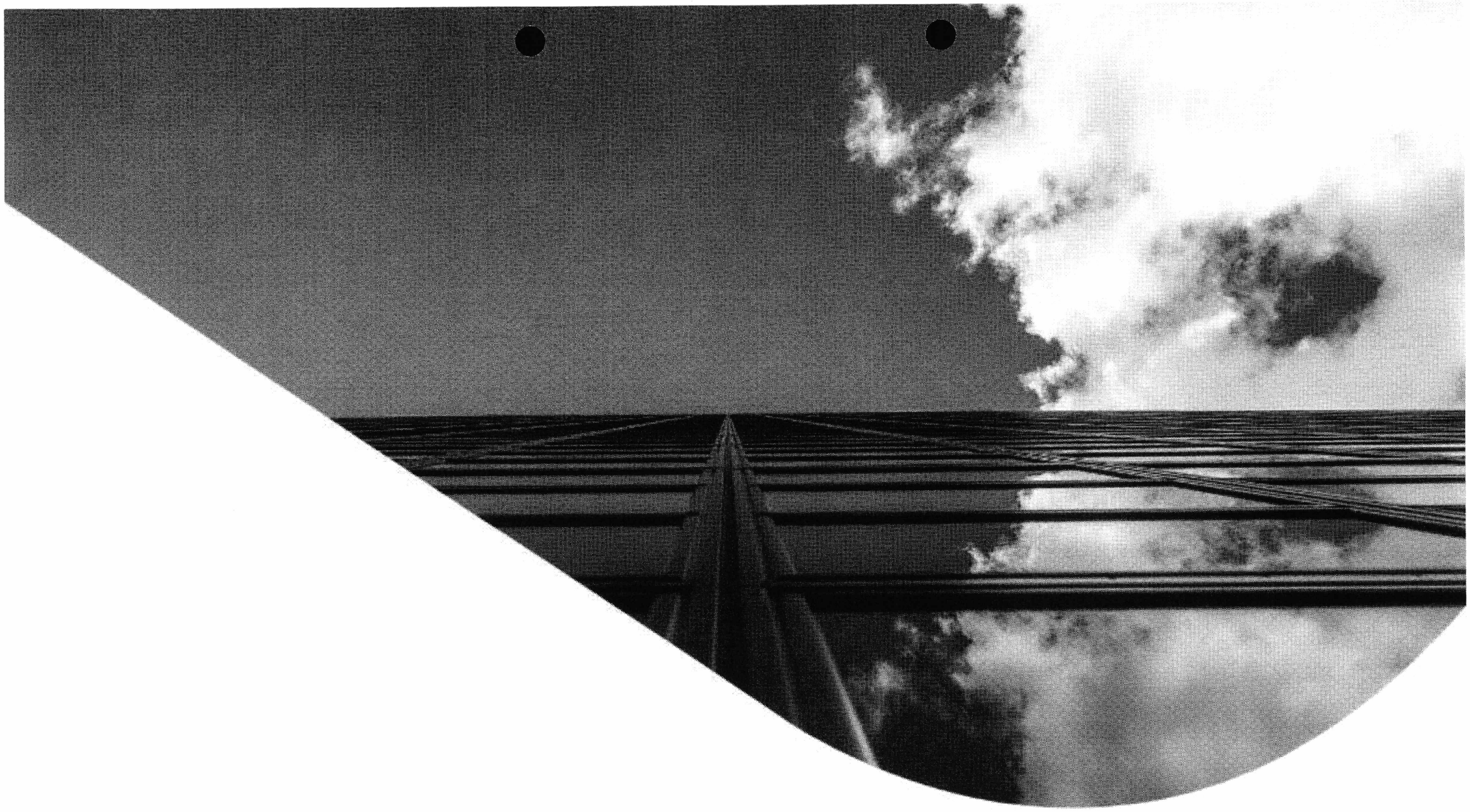
respectiv

Chiria de piață = 276,25 EUR/luna echivalent

Chiria de piață = 1371,10 LEI/luna

Valoarea nu conține TVA.

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 03.07.2023 : 4,9634 LEI / EUR.



7. ANEXE

Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantăriiîmprumuturilor □ raportăriifinanciare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

Echipa

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

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)

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem privat de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numarul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

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

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 urmatoarele:
1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietatile comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina 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. In cazul in 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 proprietatilor 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, in urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situeze 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

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii 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 etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informatii și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)	-	3.50 €	5.00 €	2.85 €	4.00 €
SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	85 mp	143 mp	1500 mp	210 mp	300 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică, M3 - Bdl. Traian	Târgoviște - zonă periferică, Micro 11	Timișoara, zonă periferică DJ 592 Timisoara - Moșnița	Târgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Popesti Leordeni, zonă periferică
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire)	strada + trotuare afaltate, Acces - 2 străzi (direct - str. E. Varga, indirect - Bdl. Traian), neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , neîmprejmuit	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , împrejmuit, păzit
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren pantă usoara, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apa/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/gaz/apa/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată FS = cca. 12 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 65 x 23 m. FS = 65 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 18 x 11.70 ml FS = 11.70 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 10 x 30 m. FS = 10 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială / funcțiuni complementare / comerciale	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	industrială / comercială / funcțiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	85 mp	143 mp	1500 mp	210 mp	300 mp
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)	-	3.50 €/mp	5.00 €/mp	2.85 €/mp	4.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-15%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	?	3.15 €/mp	4.25 €/mp	2.57 €/mp	3.60 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică, M3 - Bdl. Traian	Târgoviște - zonă periferică, Micro 11	Timișoara, zonă periferică DJ 592 Timisoara - Moșnița	Târgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Popesti Leordeni, zonă periferică
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	85 mp	143 mp	1500 mp	210 mp	300 mp
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire)	strada + trotuare afaltate, Acces - 2 străzi (direct - str. E. Varga, indirect - Bdl. Traian), neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , neîmprejmuit	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct , împrejmuit, păzit
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren pantă usoara, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - pe proprietate	en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apa/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/gaz/apa/canal - la limita proprietății
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
VAD COMERCIAL	Da	Da, trafic similar	Da, trafic superior	Da, trafic similar	Da, trafic superior
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată FS = cca. 12 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 65 x 23 m. FS = 65 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 18 x 11.70 ml FS = 11.70 ml	Regulata dreptunghiulară cu laturile de cca. 10 x 30 m. FS = 10 ml
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială / funcțiuni complementare / comerciale	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	industrială / comercială / funcțiuni complementare
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	3	1	4
SIMILARĂ		8	6	7	5
INFERIOARĂ		2	2	3	2
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila B	4.25 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	3.60 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect			*3.25 €/mp/lună*	*echivalent a*	*16.10 Lei/mp/lună*
			276.25 €/luna		*1371.10 Lei/mp*
Comparabila A	3.15 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	2.57 €/mp	INFERIOARĂ		4.9634 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 oferă 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 conditii de piata), 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 3.2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 143 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , UTILITATI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 3.2 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 4.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 1500 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă), este superioara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 4.3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2.6 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 210 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății),este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , UTILITATI DISPONIBILE,

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 2.6 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

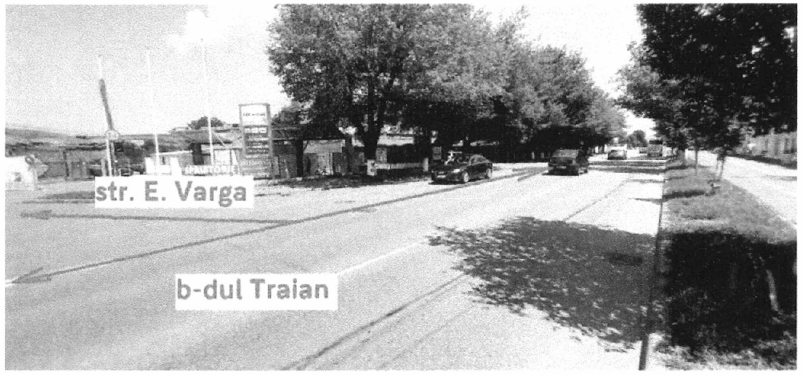
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 300 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este superioara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

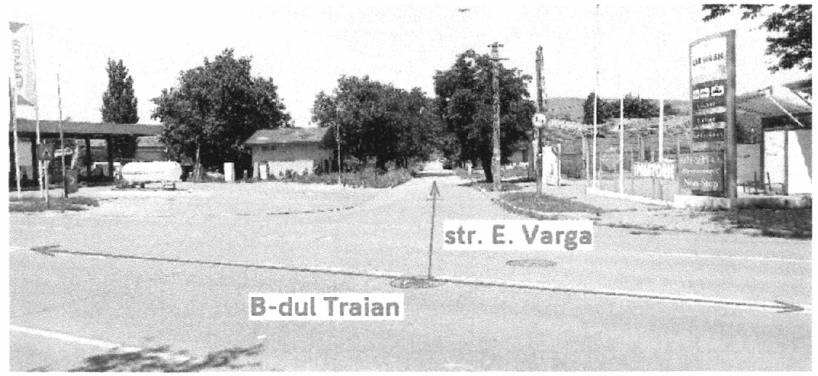
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , UTILITATI DISPONIBILE,).

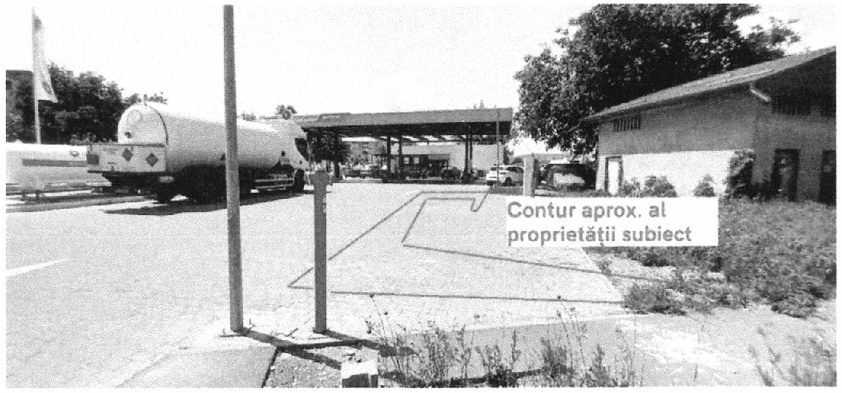
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mica de 3.6 €/mp.

Anexa nr. 3 Fotografii

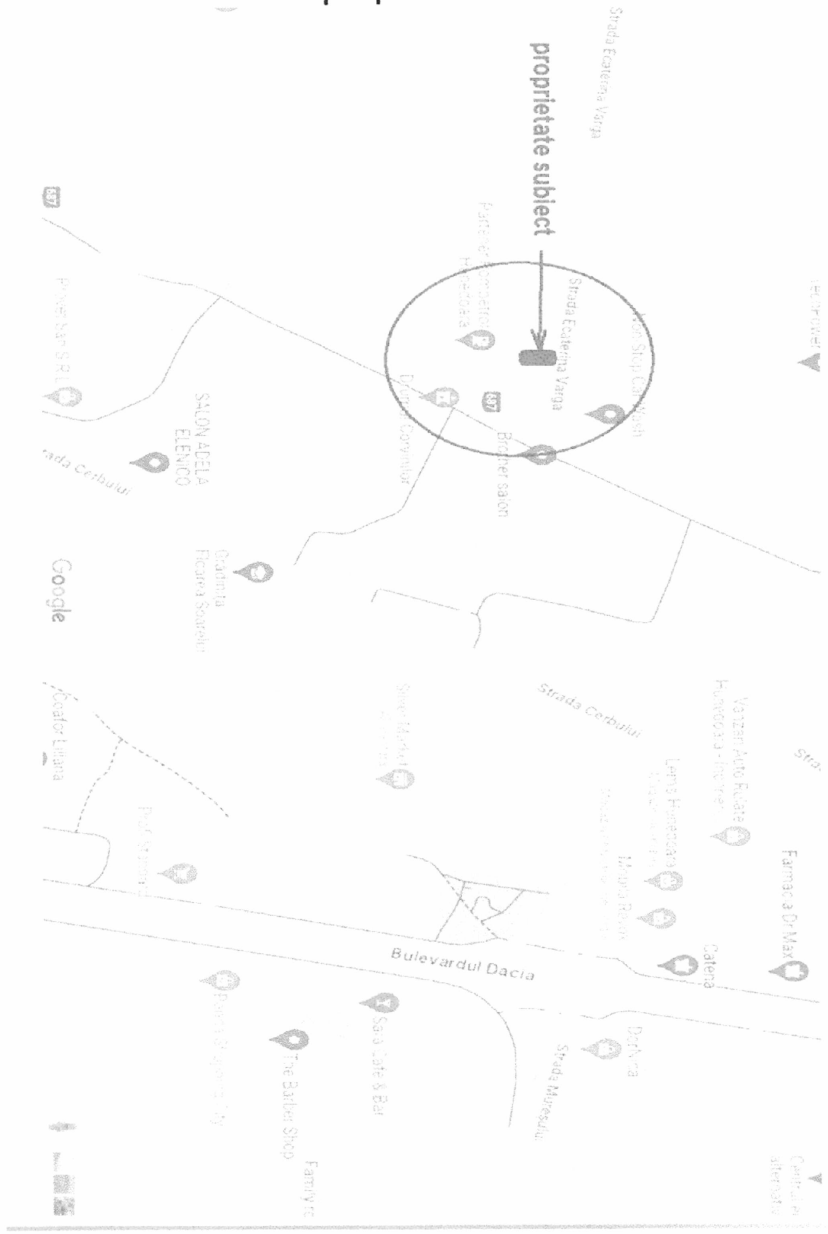
Perspectiva – vederi din str. Traian

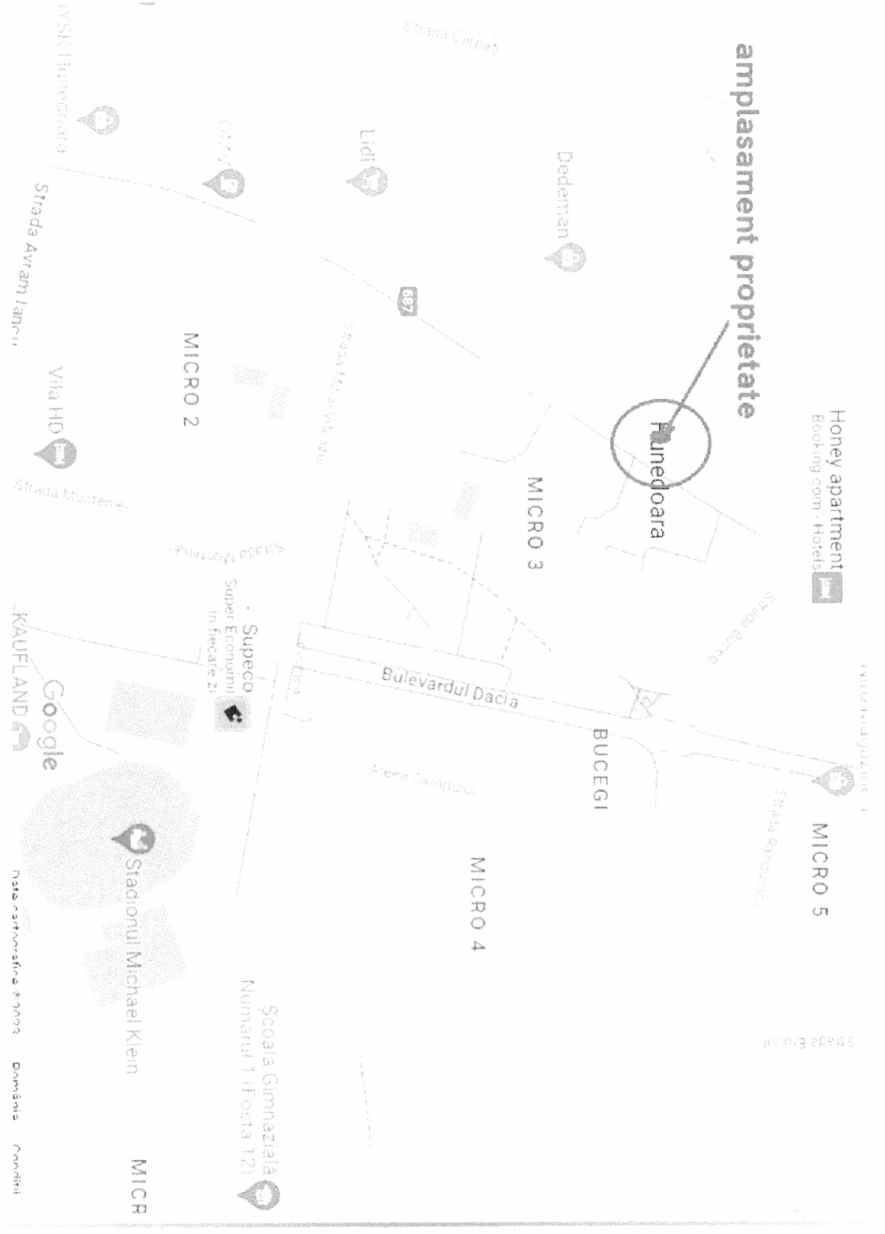




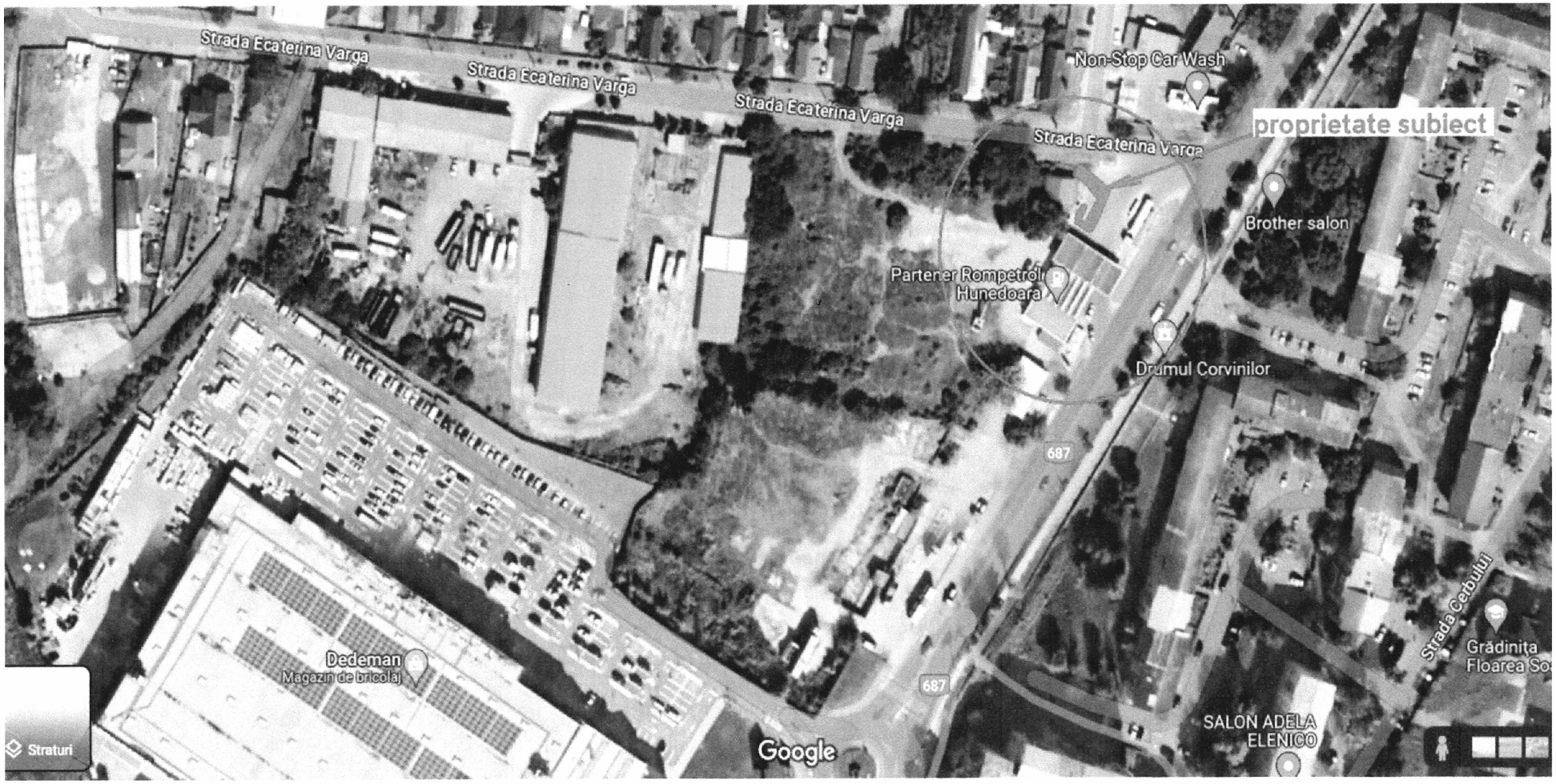

Contur aprox. al
proprietății subiect

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

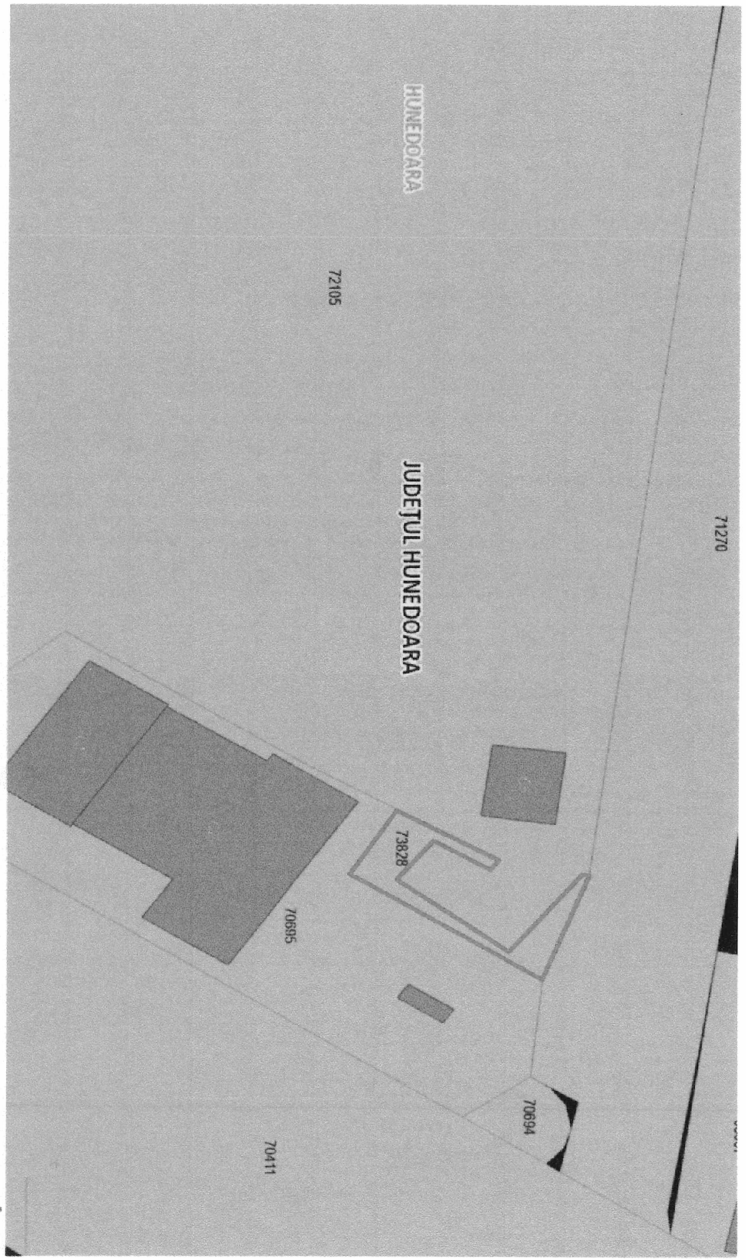


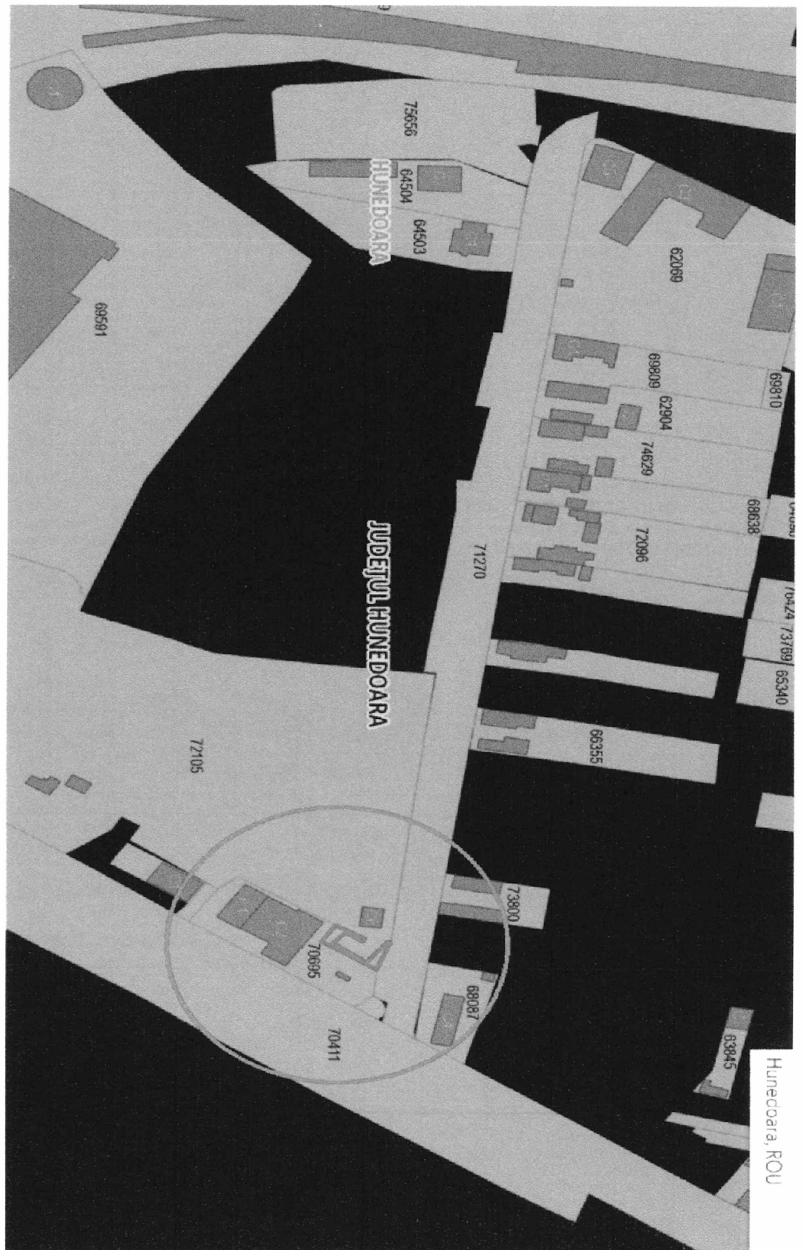


proprietate subiect
Strada
Urban Studio
Vulcanizare Auto Alex
Strada Dorobanților
Răsco Spălătorie Covoare
Niro Magazine 1
Farmacia Dr.Max
Flavian piese auto
Strada Lăutari
Non Stop Car Wash
Partener Pompetrol Hunedoara
Strada Lăutari
The Barber Shop
Dedeman
Profi Standard
Kriscos Market
Strada Cetății
Biacon
Grădinița Dumbrava Minunată
Reparatii si vanzari mașini de spălat/...
Valea Seacă
Straturi
Synevo Hunedoara
Google
Parcare



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


HUNEDOARA
JUDEȚUL HUNEDOARA
72105
71270
73828
70695
70694
70411


75656
64504
64503
HUNEDOARA
69591
62089
69809
62904
74629
69810
68638
72096
71270
JUDEȚUL HUNEDOARA
72105
66355
73800
70695
68087
70411
63845
Hunedoara, ROU

ANEXA 5 - DOCUMENTE

PROIECT

MĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI , PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

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

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		261	**9**	**5**	**2023**

Conform referat nr. 37001/24.04.2023
DA33191637

37 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALCARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
79311100-8	**STUDIU DE OPORTUNITATE** - in vederea inchirierii unui teren in suprafata de 85 mp , situat in municipiul Hunedoara, B-dul Traian, inscris in CF nr. 73328, nr. topografic 73828, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara . Valorificare patrimoniu prin inchiriere. ***- intocmire studiu de oportunitate : max. 30 zile de la data ridicarii comenzii .***	buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00			
	Total					**1.000,00**	**190,00**	**1.190,00**			

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

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	p SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU	BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN	SIMONA-ELENA	POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISORU MIOARA	ALBU MARINELA MARGARETA	ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

NL 74061/10.05.2023
AAAUKXR7EED

Cod verificare

Incheiere Nr. 13876 / 10-04-2023

ANCPI **Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA**
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

Dosarul nr. 13876 / 10-04-2023

INCHEIERE Nr. 13876

Registrator: RODICA SOFAN
Asistent registrator: VASILICA-SIMONA CRIŞAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL HUNEDOARA privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HOTARAREA NR. 134/2023/31-03-2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA-CONSILIUL LOCAL;
-Act Administrativ nr.Lista de inventar/06-04-2023 emis de ,;
-Act Administrativ nr.Adresa nr.32717/06-04-2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 73828, inscris in cartea funciara 73828 UAT Hunedoara avand proprietarii: STATUL ROMÂN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.4 din cartea funciara 73828 UAT Hunedoara;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL HUNEDOARA
RĂDULESCU RAMONA-LOREDANA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

Acest inscris este conform cu originalul, semnat de persoanele legitimate conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Incheiere Nr. 13876 / 10-04-2023

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
11-04-2023	RODICA SOFAN	VASILICA-SIMONA CRIŞAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

') Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Acest inscris este conform cu originalul, semnat de persoanele legitimate conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

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

ANCPI

Nr. cerere 13876
Ziua 10
Luna 04
Anul 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73828 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Traian, Nr. FN, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73828	85	Teren neimpreşmuit; TEREN INTRAVILAN NEÎMPREJMUIT - TOP 2170/232/7...

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
1855 / 22/01/2021	
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 1512, din 14/01/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 21/01/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan;	
B1 Se înfiinţează cartea funciară nr.73828 - Hunedoara,cu nr.cadastral 73828	A1
13876 / 10/04/2023	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.32717, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Lista de inventar, din 06/04/2023 emis de ;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândă prin Constituire, cota actuale 1/1	A1
1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Generat prin: eTerra3 ® Web: epay.ancpi.ro

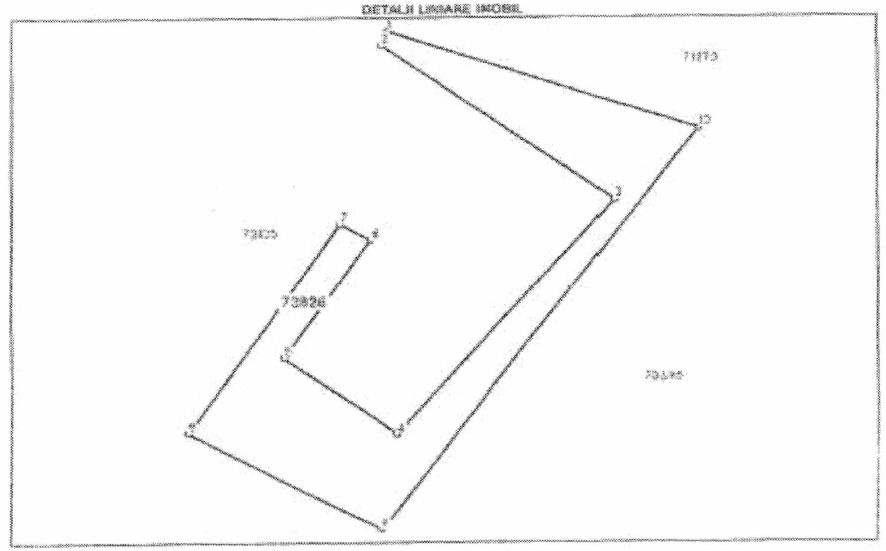
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73828	85	TEREN INTRAVILAN NEÎMPREJMUIT - TOP 2170/232/7...

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LIMBARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	85	-	-	2170/232/7/...	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.813
2	3	10.882
3	4	12.769
4	5	5.211
5	6	6.024
6	7	1.279

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Generat prin: eTerra3 ® Web: www.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 73828 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.523
8	9	8.05
9	10	20.594
10	1	11.866

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul /nr. 231.

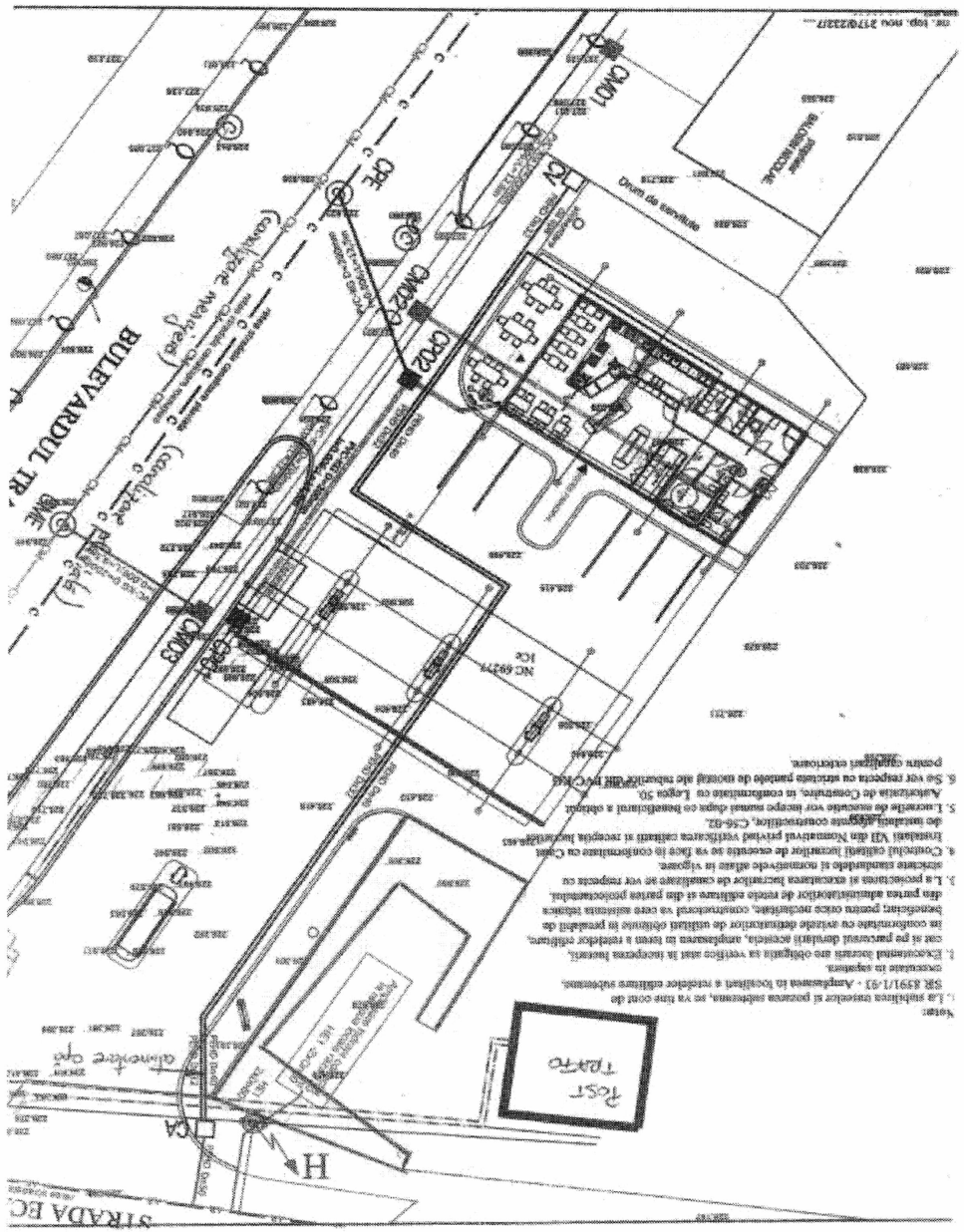
Data soluționării,
11-04-2023
Data eliberării,
__/__/____

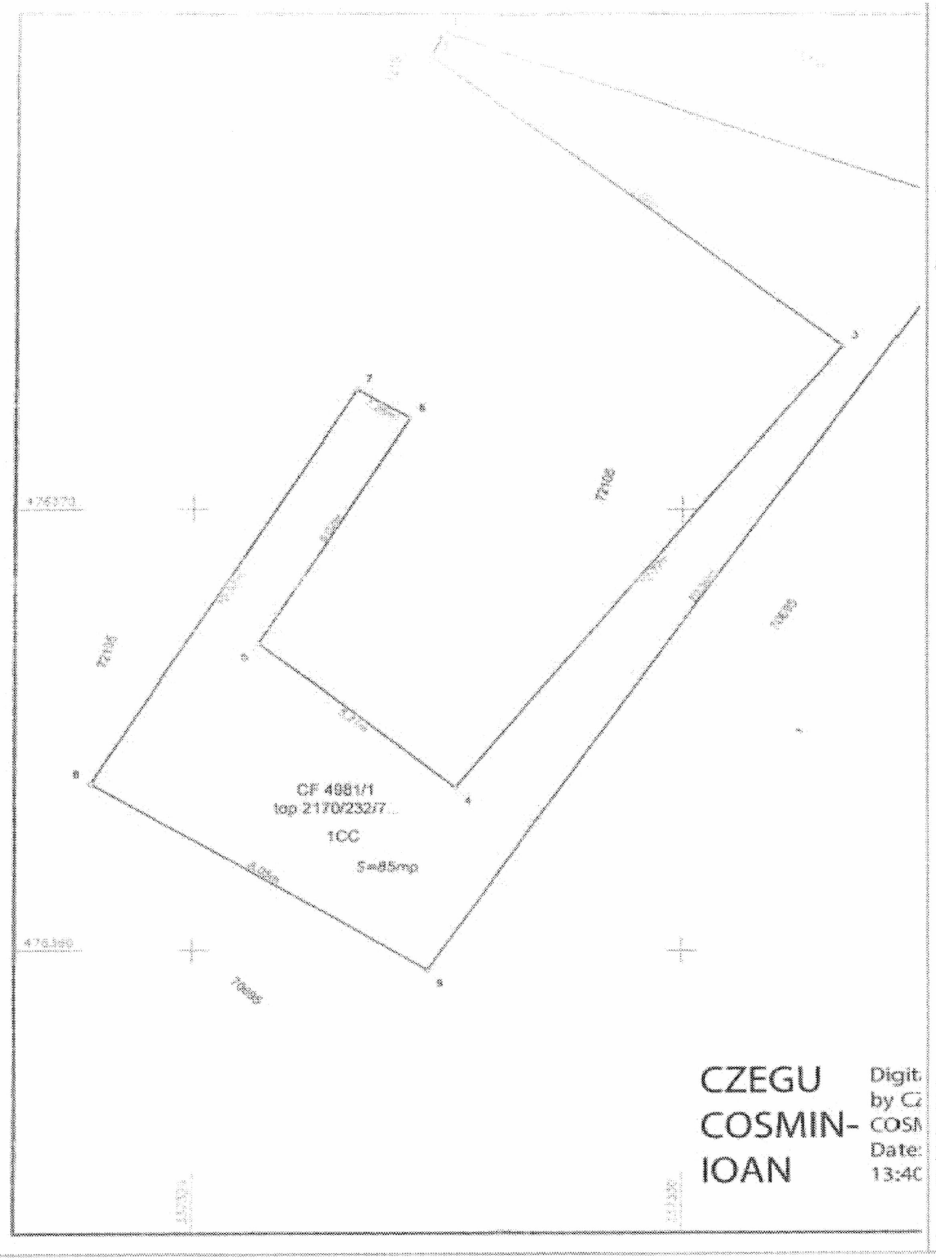
Asistent Registrator,
VASILICA-SIMONA CRIȘAN
(parafa și semnătura)

Referent
(parafa și semnătura)

Documentul care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3




CF 4981/1
top 2170/232/7...
1CC
S=85mp
7058
7058
7058

ANCPI

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

Cod verificare

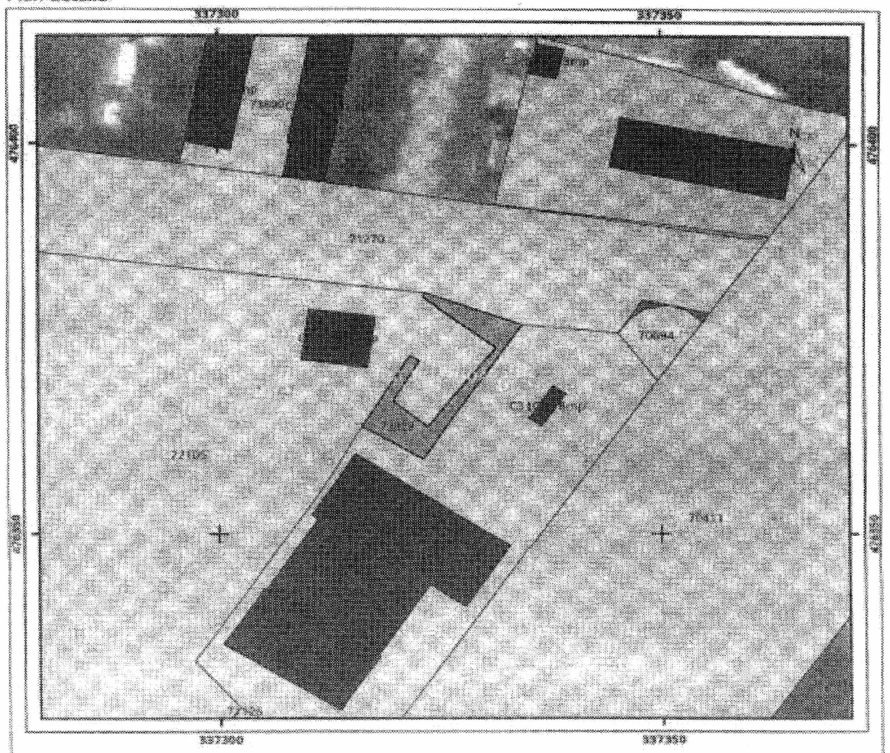
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu **IE 73828**, UAT Hunedoara / HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Bdul. Traian, Nr. FN

Nr.cerere	20947
Ziua	08
Luna	06
Anul	2023

Teren: 85 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 85mp

Plan detaliu

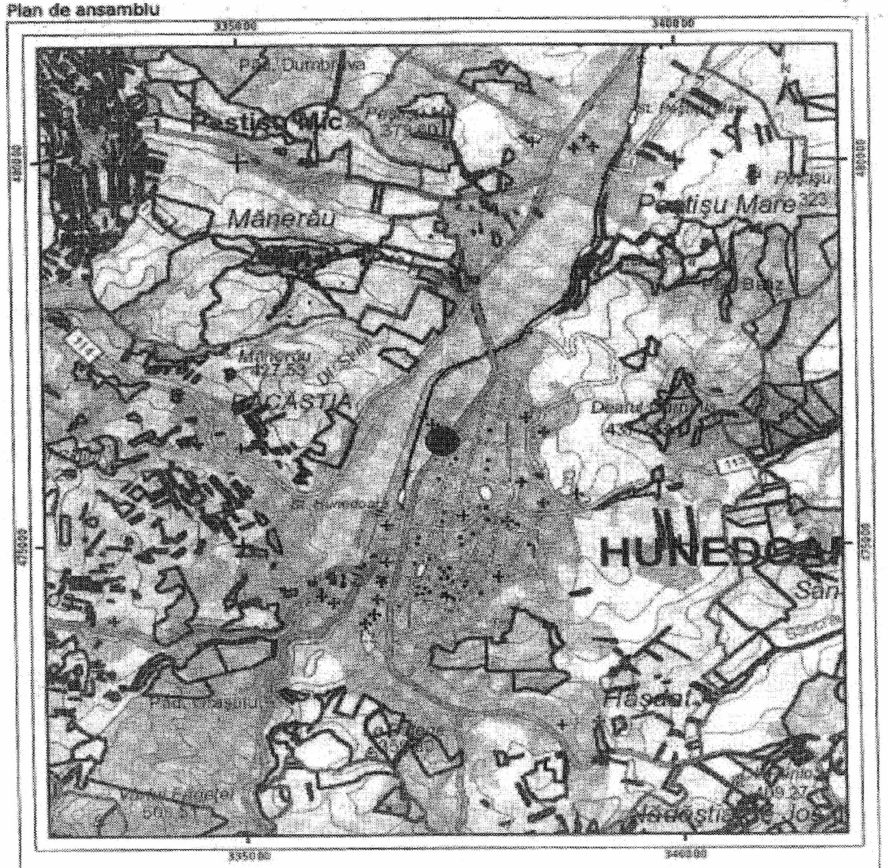


Legenda

Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu


335800
340800
480800
475800
350800
340800
Pădurea Dumbrava
Pestişu Mic
Măneruu
Pestişu Mare
Măneruu
427.55
DACASTIA
Dealul Sfinţilor
HUNEDOARA
Pădurea Crăguluş
Vârful Fagului
Vârful Fagului
606.51
Hăşdat
Valea Cetăţii
Vârful Cetăţii
Vârful Cetăţii
Vârful

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primaria Municipiului Hunedoara
Nr. 54141/ 5.591 din 3.04 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 141 din 21.06. 2023

În scopul: Informare

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu **domiciliul** în **județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17,** telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. **54141** din **20.06.2023**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Traian, nr.** sau identificat prin **Extras de Carte Funciara pentru informare Cartea Funciara nr. 73828 Hunedoara nr. cadastral 73828, Extras de Carte Funciara pentru informare Cartea Funciară nr. 73828 Hunedoara nr. cadastral 73828**.

Zonă stradă: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr **141** din **1999**, faza **P.U.G., a municipiului Hunedoara** , aprobată 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 târziu 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. 73828 Hunedoara, nr. cadastral 73828.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. **REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosinta actuala a imobilului- curți construcții.
- Destinatia stabilită prin Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobat -zona unitati productie industriale/ agricole si functiuni complementare.
- Reglementari fiscale conform Hotarari Consiliului Local al municipiului Hunedoara 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023, imobilul este situat in zona A, rangul II.

3. **REGIMUL TEHNIC:**
I Conform Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 485/2018 imobilul se afla in intravilanul localitatii UTR 4.
- utilizari permise: unitati productive industriale si agro zootehnice
- utilizari permise cu conditii: dezvoltarea activitatilor productive, prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire , pana la intocmirea documentatiilor PUZ sau PUD , rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico edilitare.
- utilizari interzise: realizarea micro fermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale, amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei de apa freatica, unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin initiativa particulara , autorizarea constructiilor fiind precedata de documentatii P.U.Z /P.U.D în functie de functiunile propuse documentatiei elaborata si aprobata conform legislatiei in vigoare, de catre un specialist RUR, numai în baza avizelor favorabile al detinătorilor de utilități din zonă, cu respectarea conditiilor din acestea;
- Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei și cu permiterea accederii 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 constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificarile și completările ulterioare.
- Se pot autoriza lucrari de completare, modernizare si imbunatatire la nivelul echiparii tehnico edilitare cu conditia respectarii documentatiilor cu caracter normativ , precum si a solutiilor si a reglementarilor propuse prin proiecte de specialitate.
- Se pot autoriza lucrari de conversie functionala si redistributie spatiala la nivelul incintelor unitatilor productive cu evitarea riscului de poluare si numai dupa intocmirea proiectelor tehnice si obtinerea avizelor de specialitate.
- Se pot autoriza lucrari de retehnologizare , modernizare la nivelul incintelor industriale in vederea reducerii nivelului de poluare si nu se vor autoriza acelea cu grad ridicat de nocivitati sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combaterea poluarii (retinere, filtrare, supraveghere electronica , perdele de protectie ,plantarea terenurilor libere etc.)
- Se interzice autorizarea constructiilor pentru unitati productive si depozite sau alte activitati ce pot produce poluare fonica , olfactiva, vizuala.
- Se vor sprijini actiunile si se vor autoriza lucrari specifice în vederea protejarii, reabilitarii si conservarii mediului natural construit. Se va urmari aplicarea programelor si masurilor ce au ca scop identificarea si eliminarea potentialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodata se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si antropic.
- Indici maximi propusi POT 35 %, CUT 1

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru **Informare**

Nota:

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 35, DEVA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a respecta anumite cerințele de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, luarea/neluarea deciziei de etapă premergătoare în care proiectele supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 96/61/CEE, privind prevenirea și reducerea poluării mediului de către diferitele surse, autorizarea anumitor depozitări temporare/definitive pentru asigurarea securității lucrărilor de construcții în asigurarea protecției/igienei publice competente. În vederea stabilirii cerințelor ce privesc în procedura de aviz și acordul de mediu, autorizarea anumitor proiecte privind: modificări și/sau completări la autorizații/certificate/acorduri și/sau avize deja emise; prelungirea autorizațiilor/certificatelor/acordurilor și/sau avizelor deja emise; proiecte noi pentru care se solicită autorizații în scopul continuării activității/lucrărilor; continuării lucrărilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în scopul continuării normalității publice. În acest sens(e):

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea emiterii avizului/acordului de mediu următoarele documente: acte doveditoare privind titlul asupra imobilului; memoriu tehnic descriptiv al lucrărilor ce se vor executa; documentație cadastrală; alte documente necesare pentru procedura aplicată;

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului solicitându-i titularului investiției suplimentare, acesta are obligația de a respecta acest lucru pentru obținerea avizului/acordului de mediu.

În situația în care, după avizarea certificatului de urbanism are pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a)certificatul de urbanism;

b)dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c)documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu	protecția civilă	sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f)dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **6 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Dan Boboțanu

L.Ș.

ROMÂNIA - JUDEȚUL HUNEDOARA - PRIMĂRIA

SECRETAR GENERAL,
Dănuț Militon Lasiău

ARHITECT-ȘEF,
Mircea Radu Hanga

ÎNTOCMIT,
Simona Elena Dumitrescu

Achitat taxa de - lei, conform Chitanței cu taxa scutită cf. L327/2013 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____2023

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

s-a prelungește 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 obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Dan Boboțanu

L.Ș.

SECRETAR GENERAL,
Dănuț Militon Lasiău

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/micro-11/teren-constructii-de-inchiriat-X5DS03019?lista=104544818&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4090901984

imobiliare.ro — MALA — 0722 526 510 — 0245 215 171 (fax)

Anunturi imobiliare › Terenuri constructii de inchiriat in Targoviste

Teren in Targoviste - Noul Tribunal **3,50 Eur/mp** **500,5 € / lună**

ID Anunt: X5DS03019

Descriere

De inchiriat teren in suprafata de 143 mp cu deschidere de 11 ml, toate utilitatile la hotar, special pentru comert (amplasare rulota fast food), zona intens circulata. Pret 3,5 euro/mp.

Specificații

Suprafață teren:	143 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	11 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	12 m

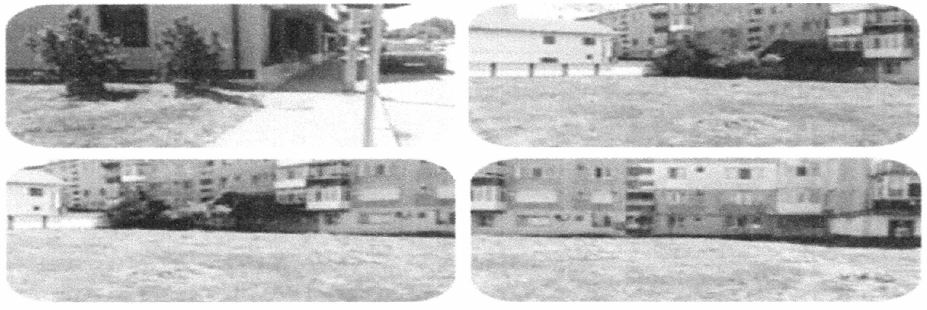
VECINĂTĂȚI
Noul Tribunal

UTILITĂȚI
Apa
Canalizare
Gaz
Curent

DESTINAȚIE
comercial

ALTE DETALII ZONĂ
Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI
La sosea
Acces auto



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-pt-publicitate/351d7h71616773ee1i465g7i49803h54.html

romimo.ro

0721532008

Romimo.ro > Imobiliare > De inchiriat > Terenuri de inchiriat > Teren intravilan

Teren de închiriat pt publicitate

Timis, Timisoara

5 EUR /mp

Descriere

Teren de închiriat pt publicitate

1500 mp la sosea drum judetean 592 la 1 m de drum
Front stradal 65 m
LĂTIME 30 m
FLUX MARE DE MASINI
PANOURI PUBLICITARE
PARCURI FOTOVOLTAICE

OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-teren-situat-in-targu-jiu-calea-bucuresti-IDvdJq

storia.ro | DOMINA IMOBILIARE | Bianca Osman, Agenție 0799 909 909

Terenuri de inchiriat > Gorj > Targu Jiu > Inchiriere teren situat in Targu Jiu, Calea Bucuresti

Inchiriere teren situat in Targu Jiu, Calea Bucuresti **600 €**

Strada Unirii, Targu Jiu, Gorj

2,85 Eur/mp

Prezentare generală

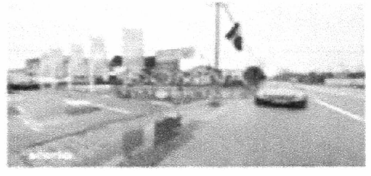
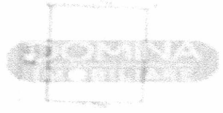
Suprafață	210 m²	Tip teren	intravilan
Locație	periferic Tg. Jiu	Tip vânzător	agenție
Imprejurimi	transport public	Gard	nu

Particularitati

Infrastructura	apa curenta, electricitate
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat

Descriere

DOMINA IMOBILIARE oferă spre inchiriere teren intravilan situat în Târgu Jiu, strada Calea București, lângă Lukoil.
Terenul este betonat, are o suprafață de 210 mp, cu deschidere la stradă de 11,70 ml.
Dispune de următoarele utilități: curent electric trifazic, apă curentă, gaze naturale, canalizare.
Terenul este situat în zonă intens circulată, fiind pretabil pentru diverse activități comerciale.

OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriere-teren-popesti-leordeni/086eg303gh1f7g28dei72453i7h51356.html

publi24.ro

0744328347

Publi24 › Anunturi › Imobiliare › De inchiriat › Terenuri de inchiriat › Teren industrial

Inchiriere teren Popesti Leordeni

4 EUR/mp negociabil

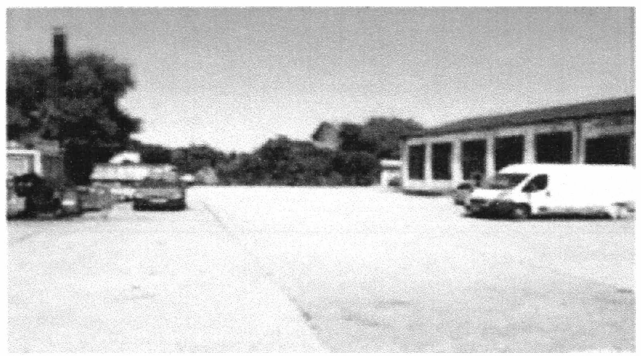
Ilfov, Popesti-Leordeni · Vezi pe harta

Descriere

Suprafata betonata, 900 mp (3 loturi x 300 mp, in aceeasi incinta), paza permanenta, situat in apropierea magazinului LIDL
Acces auto prin strada Paraul Rece

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744328347



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 5

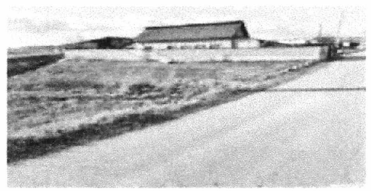
Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-top/525ig8gge9f57172ddii3i9f4196687g.html

publi24.ro

0747373542

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

Închiriez teren Top !!! Mehedinti, Drobeta-Turnu Severin 2 EUR/mp 400 EUR negociabil



Descriere

Închiriez teren 200mp2 parcela 1 pe centura severinul ..contract minim 5 ani !

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0747373542

OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-zona-centrala-IDgYjnr.html

olx

Larisa 076 227 4134

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri

Postat 08 iulie 2023

Teren de inchiriat zona centrala Timișoara

2,70 € /mp Prețul e negociabil

DESCRIERE

Persoana fizica | Suprafata utila: 304 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

Proprietar, ofer spre inchiriere teren suprafata 304 mp in zona centrala - C-tin Brancoveanu. In apropiere Clinicile Vista si Sfanta Maria. Pret 2,7 euro/mp

OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://homezz.ro/teren-600-mp-micro-4-acces-auto-localizare-stradala-3339137.html

homeZZ.ro KING IMOBILIARE CONSULTANT IMOBILIAR 0374451092

Vânzări | Închirieri | Ansambluri Rezidențiale | Servicii | Agenții / dezvoltatori | Imobile noi | Cazare

Teren 600 m²

TEREN | 600 MP | MICRO 4 | ACCES AUTO | LOCALIZARE STRADALA

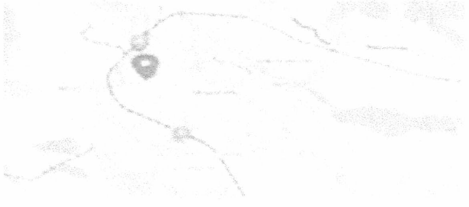
3.000 EUR

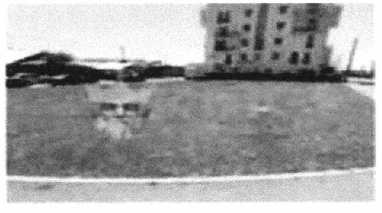
3339137

6,00 Eur/mp

Zona	Micro 4	Suprafață teren	600 m²
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	10 m
Tip teren	Construibil	Id intern: P53001	

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un TEREN de 600 mp in MICRO 4.
Pretul este negociabil in functie de afacerea pe care vreti sa o prestati.
Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent : Marinescu Octavian





OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-platforma-betonata-de-inchiriat-in-timisoara-IDskcJ.html

storia.ro | Alpha Smart Imobiliare | Francesco Tomescu, Agenție 0735 253 171

Terenuri de închiriat › Timiș › Timișoara › Lunei › Teren platforma betonata de inchiriat in Timisoara

Teren platforma betonata de inchiriat in Timisoara — 1 500 €

Strada Gheorghe Asachi, Lunei, Timișoara, Timiș

1,70 Eur/mp

Prezentare generală

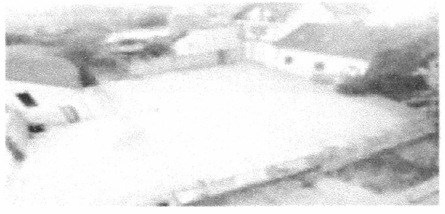
Suprafață	900 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță		Gard	da

Descriere

0% Comision ! Direct proprietar, oferim spre inchiriere teren tip platforma betonata pretabil pentru depozitare, parcare, showroom sau diferite activitati comerciale.
Proprietatea este pe coltul strazii Gh.Asachi cu str.Nouă.

Particularităţi

Utilităţi	electricitate
Tip acces	asfaltat



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://homezz.ro/teren-calea-moinesti-parc-auto-publicitate-stradala-2780332.html

homeZZ.ro Rezone Imobiliare CONSULTANT IMOBILIAR 0742069030

Vânzări | Închirieri | Ansambluri Rezidențiale | Servicii | Agenții / dezvoltatori | Imobile noi

ÎNCHIRIERE Teren, 150 m²

Teren Calea Moinești - Parc Auto - Publicitate Stradala

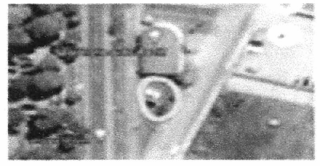
280 EUR

1,87 Eur/mp

2780332

Zona	Central	Suprafață teren	150 m²
Clasificare teren	Intravilan	Comision cumpărător	100%
Utilități	Curent, Apă, Canalizare	Tip teren	Construibil

Teren excelent pozitionat în intersecție intens circulata, langa Dedeman.
Deschidere la doua drumuri
La intrare în oras Artera cu cel mai mare trafic auto.
Posibilitate montare panouri publicitare de mari dimensiuni.



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 10

Nr. crt.	HCL	Data	Descriere actiune	Destinatie	Adresa	Suprafata	Pret minim inchiriere (fara TVA)	
						mp	Eur/mp/luna	Lei/mp/luna
1	**423**	**23.12.2021**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	**Bld. Dacia**	**93.00**	**2.31**	**11.43**
2	**139**	**28.02.2022**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	**Piata Obor str. Bicaz nr. 2**	**16.20**	**2.83**	**14.00**
3	**139**	**28.02.2022**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	**Piata Obor str. Bicaz nr. 2**	**10.80**	**2.83**	**14.00**
4	**314**	**29.07.2022**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	**Curtea Castelului Corvinestilor**	**15.00**	**3.04**	**15.00**
5	**42**	**27.01.2023**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	**Piata Obor str. Bicaz nr. 2**	**14.31**	**3.27**	**16.00**
6	**43**	**27.01.2023**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	amplasare chiosc	**Piata Obor str. Bicaz nr. 2**	**9.00**	**3.88**	**19.00**
7	**45**	**27.01.2023**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	**bdul. Mihai Viteazu**	**44.00**	**3.20**	**15,75**
8	**127**	**31.03.2023**	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	**str. 22 Decembrie**	**24.00**	**4.60**	**22.70**

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 45 /2023[1]

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unui teren, în suprafaţă de 44 mp, parte din terenul înscris în CF nr. 72124, nr. cad. 72124, situat în municipiul Hunedoara, pe B-dul Mihai Viteazu, aparţinând domeniului privat al Municipiului Hunedoara

(...)

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 44 mp, parte din terenul înscris în CF nr.72124,nr. cad. 72124, nr. cad. 72124, situat în municipiul Hunedoara, pe B-dul Mihai Viteazu, aparţinând domeniului privat al Municipiului Hunedoara, valoarea totală de inventar de 7.364,02 lei, cu destinaţia comerţ.

(2) Durata închirierii terenului menţionat la alin. (1) va fi de 5 ani începând cu data semnării contractului de închiriere de către ultima parte.

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

(...)

Art. 4. – Preţul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate menţionat la art. 2, respectiv preţ chirie folosinţă teren cu destinaţia comerţ -15,75 lei/mp/lună, respectiv, 992,00 lei/lună, fără TVA.

(...)

Hunedoara, la 27.01.2023

Notă :
echivalent 3,20 Eur/mp

HOTĂRÂREA NR. 314/2022[1]

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

Hunedoara, la 29.07.2022

Notă :
echivalent 3,04 Eur/mp

(...)

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 423/2021[1]

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 93 mp, situat în Municipiul Hunedoara, Bd. Dacia, judeţul Hunedoara, înscris în CF Hunedoara nr. 73936, nr. cad. 73936 aparţinând domeniului public al Municipiului Hunedoara, cu destinaţia de activităţi comerciale

(...)

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 93 mp situat în Municipiul Hunedoara, Bd. Dacia, judeţul Hunedoara, înscris în CF Hunedoara nr 73936, nr. cad. 73936 aparţinând domeniului public al Municipiului Hunedoara, valoare de inventar 12.279,72 lei, cu destinaţia de activităţi comerciale.

(...)

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

(...)

Hunedoara, la 23.12.2021

Notă :
echivalent 2,31 Eur/mp

Alte comparabile

Link adresă	Judeţ	Localitate	Amplasament în localitate	Categorie teren	Suprafaţa mp	Utilităţi	CMBU	Preţ închiriere / ofertă Eur/mp/lună
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-servicii-locuinte-1937-mp-zona-selgros-hornbach-st-procopiu-colt-cu-t-tzara/0hh8f6he0gg878h6e89gi95df1943727.html	Timis	Timisoara zona Selgros	periferic	intravilan	1937	la limita proprietatii	comercial prestări servicii microindustrie	**6.50**
https://homezz.ro/teren-rezervelor-52-3000156.html	Ilfov	Chiajna	central	intravilan	420	pe proprietate	comercial prestări servicii	**6.00**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren/9f07gdfh1532797h25ie942ei83gfe35.html	Sibiu	Medias	periferic	intravilan	2200	in zona	comercial prestări servicii microindustrie	**5.00**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriere-teren-popesti-leordeni/086eg303gh1f7g28dei72453i7h51356.html	Ilfov	Popesti Leordeni	periferic	intravilan	300 3 parcele x 300 mp	în zonă	comercial prestări servicii microindustrie	**4.00**
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-zona-centrala-de-inchiriat-IDhoeCW.html	Timis	Lugoj	median	intravilan	2,575	în zonă	comercial prestări servicii microindustrie	**3.00**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-stradal-intravilan-construibil-cu-toate-facilitatile/8536e8f3e24e723iee40h0giefe2hd52.html	Ilfov	zona Dealu Verde - Vidra (Calea Bucuresti)	periferic	intravilan	400	la limita proprietăţii	comercial prestări servicii microindustrie	**3.00**
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/pitesti/fratii-golesti/teren-constructii-de-vanzare-sau-de-inchiriat-X47I0301B?lista=104544818&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4090901984	Argeş	Piteşti	periferic	intravilan	550	la limita proprietăţii	comercial prestări servicii microindustrie	**2.75**
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-iasi-piata-chirila-IDhmgqC.html	Iaşi	Iaşi	median	intravilan	510	la limita proprietăţii	comercial prestări servicii microindustrie	**2.50**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/craiova-de-inchiriat-teren-b-ul-stirbei-voda-colt-cu-b-ul-riului/7808657270606b5f.html	Dolj	Craiova	periferic	intravilan	550	la limita proprietăţii	comercial prestări servicii microindustrie	**2.00**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/1d20ghhi87657914de6856177eee450g.html	Timis	Timisoara Calea Aradului	periferic	intravilan	262	la limita proprietăţii	comercial prestări servicii microindustrie	**1.90**
https://homezz.ro/teren-intersectie-spalatorie-auto-2671112.html	Bacau	Bacău	periferic	intravilan	865	pe proprietate	comercial prestări servicii microindustrie	**1.75**
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-pretabil-parc-auto-depozitare-paleti-parcare-util-IDvANS.html	Sibiu	Sibiu	periferic	intravilan	300	in zona	estări servicii (parca	**1.20**
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-langa-aeroport-amenajat-pazit-supravegheat/g4gf906i9d5d7053d187f296fi5e604f.html	Timis	Timisoara	periferic	intravilan	500	in zona	estări servicii (parca	**1.00**