



STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 785.1 / 06.12.2023

Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii imobilului:

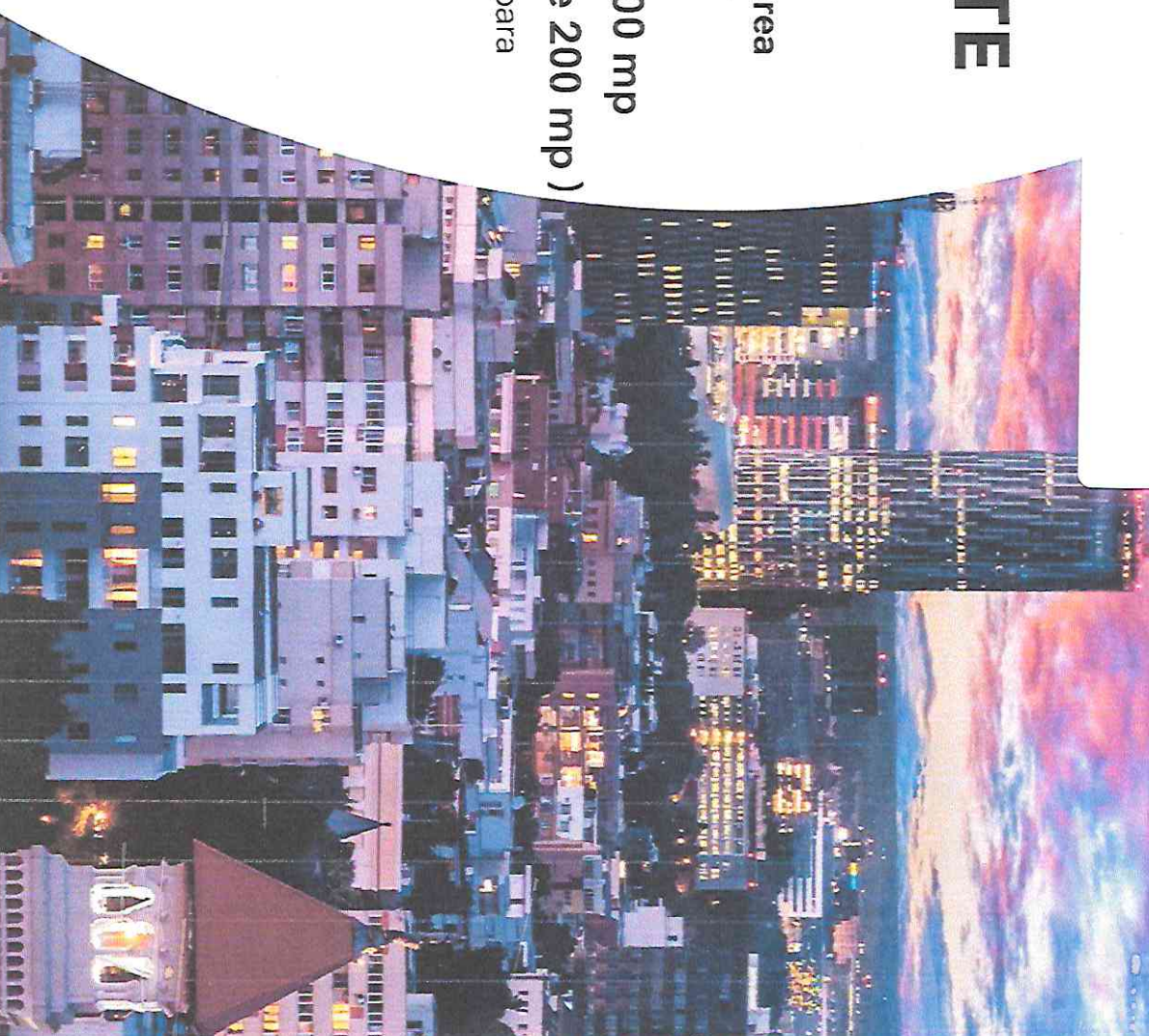
**TEREN INTRAVILAN în suprafața totală de 1.200 mp
(6 PARCELE independente în suprafață de câte 200 mp)**

situat în municipiul Hunedoara, str. Carpați nr. FN, jud. Hunedoara
identificat cu :

1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289

aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





FairValue

Complete Valuation Services

Către:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

ESTIMARE CHIRIE DE PLAȚĂ pentru TEREN INTRAVILAN
în suprafața totală de 1.200 mp (6 PARCELE în suprafață de 200 mp),
aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara

Adresa:

Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. Carpați nr. FN, identificat cu :

1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea stabilirii cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii celor 6 imobile menționate mai sus , în suprafața de câte 200,00 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 785.2 / 06.12.2023, cuantumul minim al chiriei pentru fiecare parcelă în vederea închirierii acestora, este:

1,80 EUR / mp / lună 8,94 LEI / mp / lună

360,00 EUR / lună respectiv 1788,20 LEI / luna

Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb comunicat de BNR pentru 06.12.2023 : 4,9672 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Oprîta Vasile - Matei
Ing. Ec.
Evaluator Autorizat ANEVAR
EPL, EBM, EI

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian

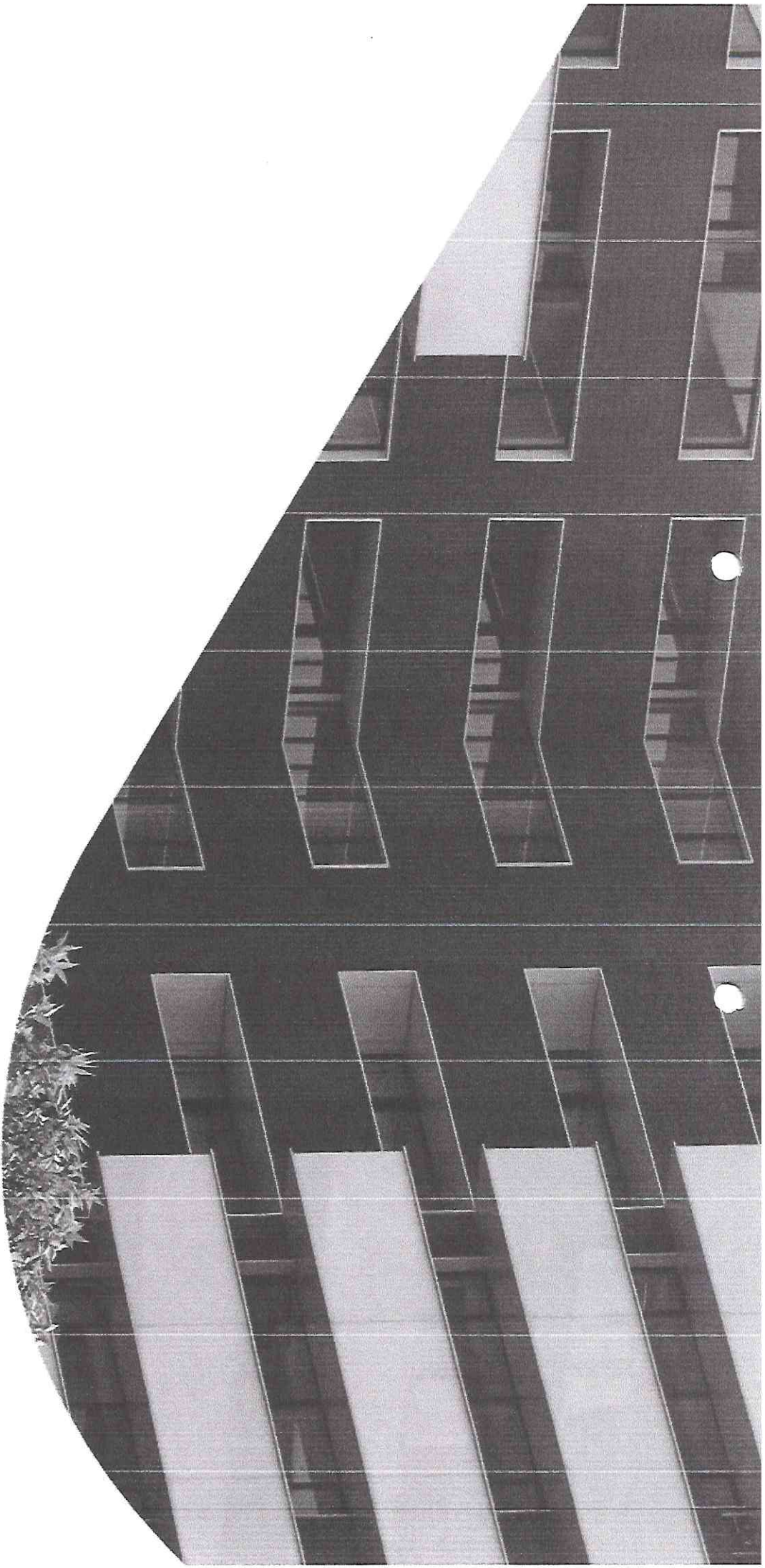
Director FairValue Evaluari





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	14
5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI	17
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	18
7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	20
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	21
9. AVIZE OBLIGATORII	21
10. COSTURI ESTIMATE	21
11. CONCLUZII ȘI OPINII	21
12. ANEXE	20
12.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 785.2 / 06.12.2023	21



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE



Obiectul studiului :	TEREN INTRAVILAN in suprafata totală de 1.200 mp (6 PARCELE în suprafată de 200 mp), aparținand domeniului public al Municipiului Hunedoara
- tipul proprietatii	Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. Carpați nr. FN, identificat cu :
- localizare	1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294 2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293 3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292 4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291 5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290 6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PUBLIC (CIF 2127028)
Data studiului de oportunitate	06.12.2023
Curs de schimb valutar	4,9672 LEI/EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii închirierii celor 6 imobile TEREN INTRAVILAN în suprafață de câte 200,00 mp, înscrise în CF nr. 76294, 76293, 76292, 76291, 76290 , 76289 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. 785.2 / 06.12.2023, cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii terenului , pentru fiecare parcelă, este: 1,80 EUR / mp / lună 8,94 LEI / mp / lună 360,00 EUR / lună respectiv 1788,20 LEI / luna Valoarea nu conține TVA.
Compania care a întocmit studiul	FairValue Evaluari SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile Matei
Reprezentant companie - funcția	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 atribuții 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.

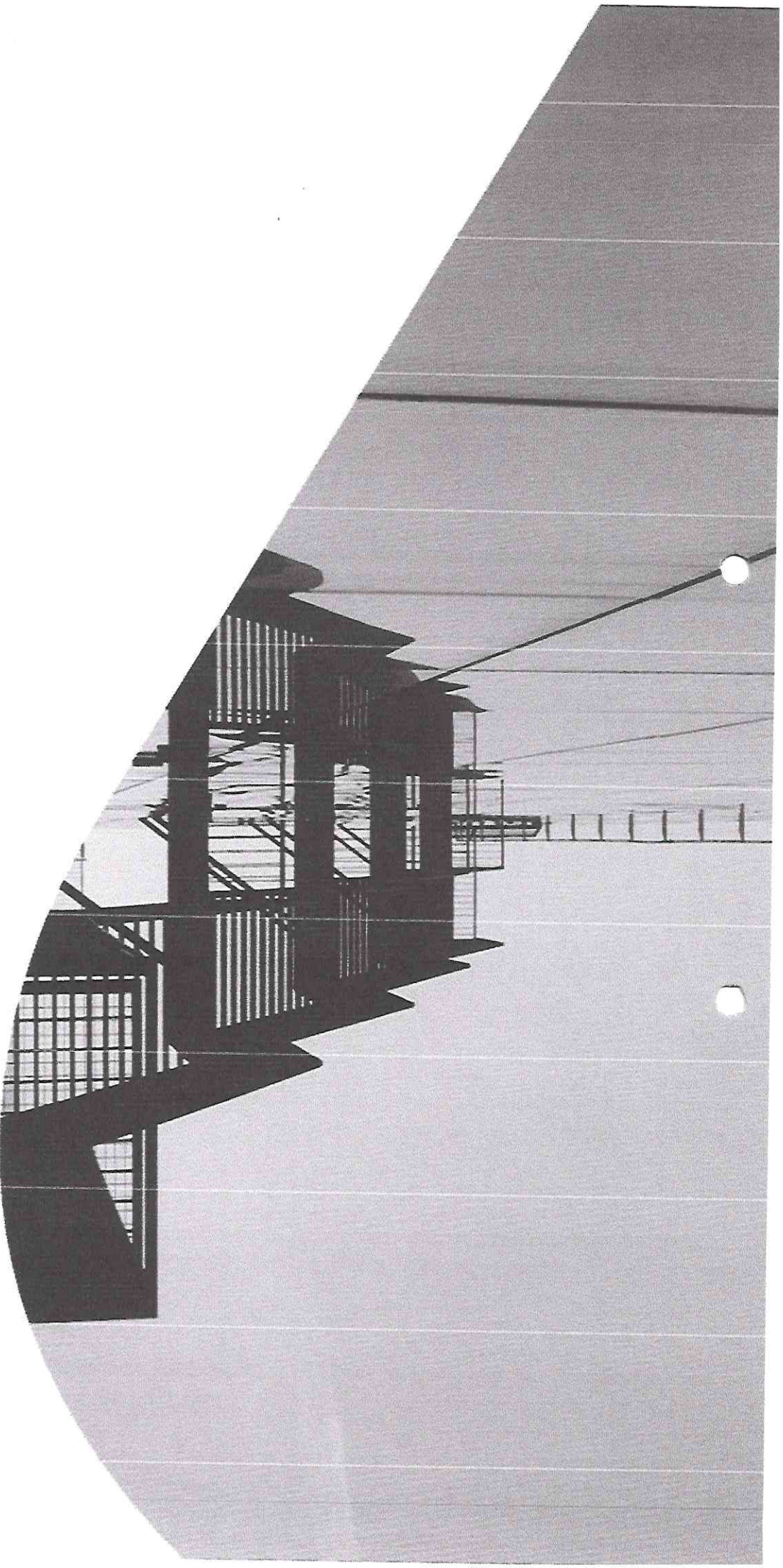
În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze 6 parcele de teren intravilan, alipite și înșiruite, în suprafață de câte 200,0 mp fiecare, situate în Hunedoara, str. Carpați nr. FN, Jud. Hunedoara, înscrise în :

1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vanzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. FAIRVALUE EVALUĂRI S.R.L. comanda 564 / 29.09.2023.

Terenul face parte din Domeniul Public al Municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunurilor imobile – 6 parcele TEREN INTRAVILAN, analiza oportunitatii închirierii si estimarea valorii minime a chiriei de piață pentru închirierea acestor imobile, chirie de piață stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietăți.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII



Obiectul închirierii

TEREN INTRAVILAN în suprafață totală de 1.200 mp (6 parcele alipite de 200 mp, cu nr. cadastrale distincte)
În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor analizate, detinut de către proprietar (municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul public) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este înscris în :

- ✓ Cartea Funciară nr. 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
- ✓ Cartea Funciară nr. 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
- ✓ Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
- ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
- ✓ Cartea Funciară nr. 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
- ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76289.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra celor 6 terenuri subiect este liber de sarcini. Conform extraselor CF menționate mai sus , categoria de folosință actuală a terenurilor este – curți, construcții. La data evaluării, terenurile sunt învecinate, sunt egale ca suprafață, sunt neîmprejmuite și neamenajate. Din observațiile libere ale evaluatorului, din documentele și informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, nu s-au identificat construcții pe teren, acestea au o latură în vecinătatea malului drept al râului Cerna, iar fiecare parcelă are acces direct la str. Carpați . Evaluarea se va face în 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 formulează 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 să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

Descrierea zonei în care se afla proprietatea subiect

- ✓ Imobilele subiect sunt situate în intravilanul municipiului Hunedoara, în partea de Nord – Vest a localității, în imediata vecinătate a râului Cerna- pe malul drept, pe strada Carpați F.N.
- ✓ Terenul intravilan în suprafață totală de 1.200 mp , format din cele 6 parcele alipite și înșiruite în suprafață de 200 mp, menționate mai sus, se învecinează cu :
 - ✓ la Nord : parcela cu nr. cadastral 72007 – domeniul public Municipiul Hunedoara
 - ✓ la Vest : râul Cerna și parcela cu nr. cadastral 76288 – domeniul public Municipiul Hunedoara (TALUZ Râul Cerna)
 - ✓ la Sud : parcela cu nr. cadastral 72008 – domeniul public Municipiul Hunedoara (destinație drum public)
 - ✓ la Est : domeniul public Municipiul Hunedoara – str. Carpați și parcela cu nr. cadastral 76287

Descrierea și identificarea proprietății

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCPI, fiecare parcelă avand un front stradal la viitoarea alee carosabilă paralelă cu str. Carpați de 17,70 ml.

- ✓ Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :
- ✓ zonă rezidențială definită de case vechi / case noi / modernizate P – P+1.
- ✓ zonă industrială - definită de întreprinderi amplasate pe malul stâng al râului Cerna pe platforma vechiului combinat siderurgic (ex.RECOM SID, DEVASTEEL Corporaation SRL, METSTEEL SRL, DEPLAST SRL, etc.), respectiv întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii amplasate pe strada Carpați, inclusiv în vecinătatea imobilelor evaluate (Group CHNTELL SRL, ECO SWISS SRL, Service AUTO ITP - Interservice, CASTROL Service SRL, TAXI CORVIN, etc.)
- ✓ Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport auto ale firmelor din zonă , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. În prezent, transportul public nu acoperă și str. Carpați, cea mai apropiată linie de transport fiind cea care deservește bdul Traian. Accesul la platforma imobilelor subiect se face din str. Carpați - drum asfaltat.
- ✓ Strada Carpați are o orientare Nord – Sud, lățimea de 12,50 m (câte o bandă pe sens), fiind o stradă asfaltată cu 2 trotuare.
- ✓ În imediata vecinătate a zonei studiate – zona Bld. Traian, se afla mai multe spații comerciale și de servicii : JYSK, LIDL, DEDEMAN, Happy Bread, T&O Prodcom, benzinăria OMV, service auto, dar și Autogara, Gara CFR, APAPROD, Unitatea de Pompieri.

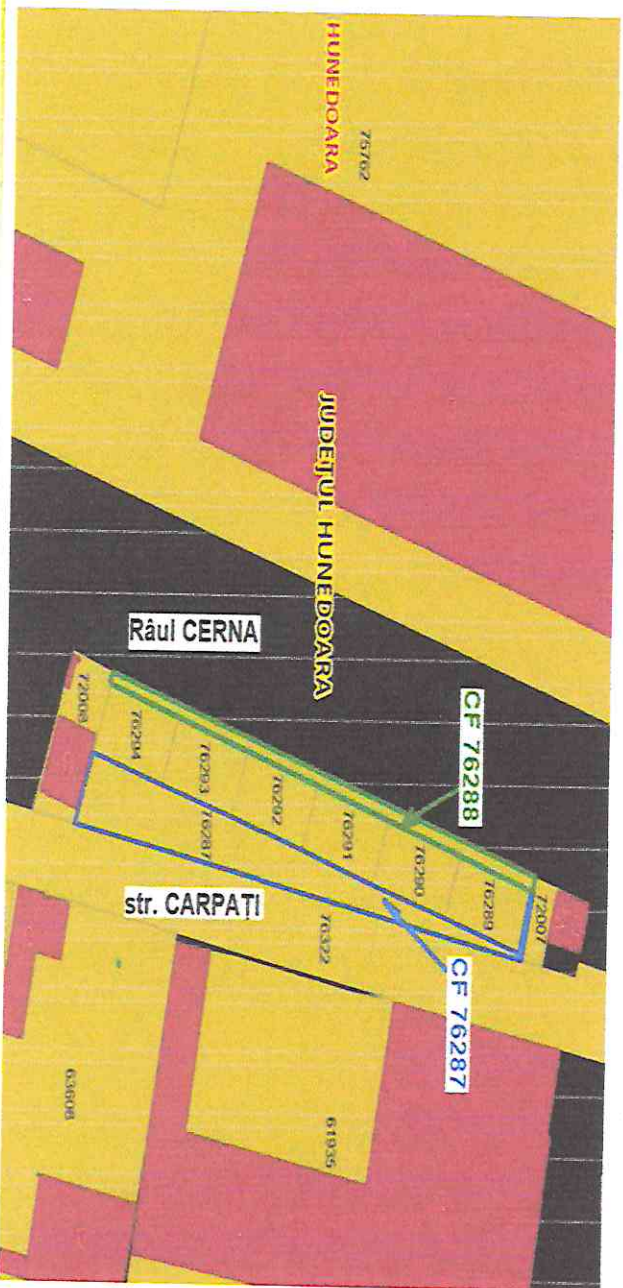
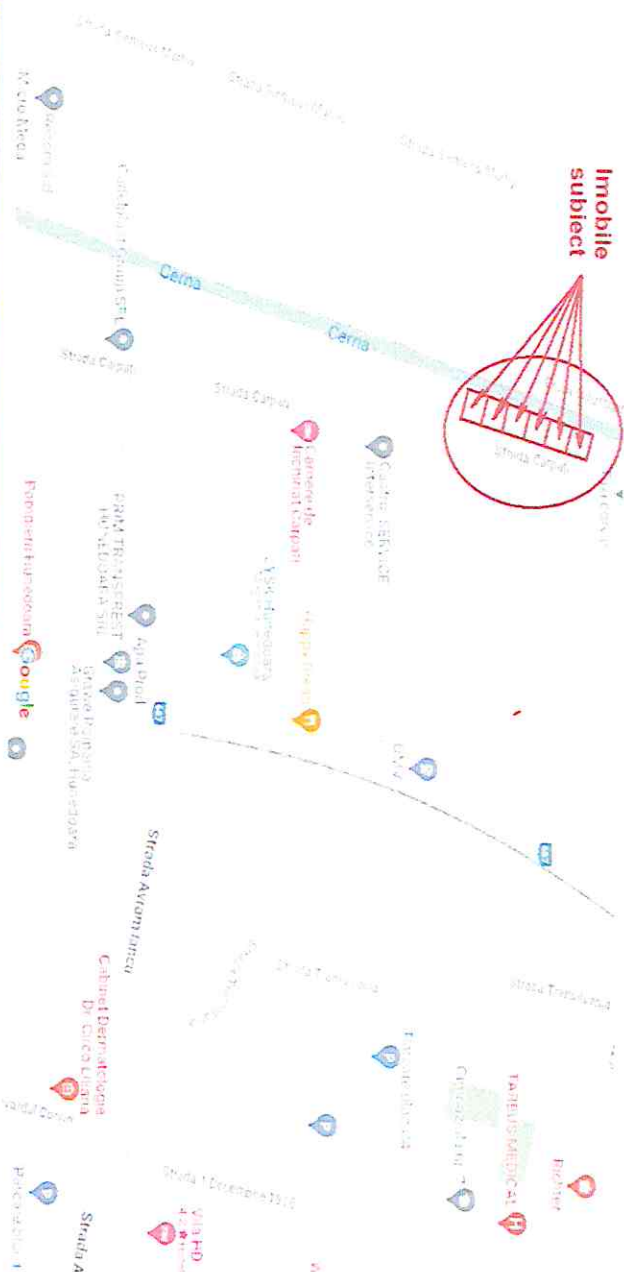
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Carpați	Drum asfaltat	Public
--------------	---------------	--------

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

Accesul pietonal la parcele va fi realizat din trotuarul străzii Carpați și / sau dintr-o alee pietonală propusă pe toată lungimea parcelelor subiect, avand lățimea de min. 1,80 m, conformată astfel încât să permită circulația persoanelor cu nevoi speciale care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În prezent sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale pe str. Carpați.



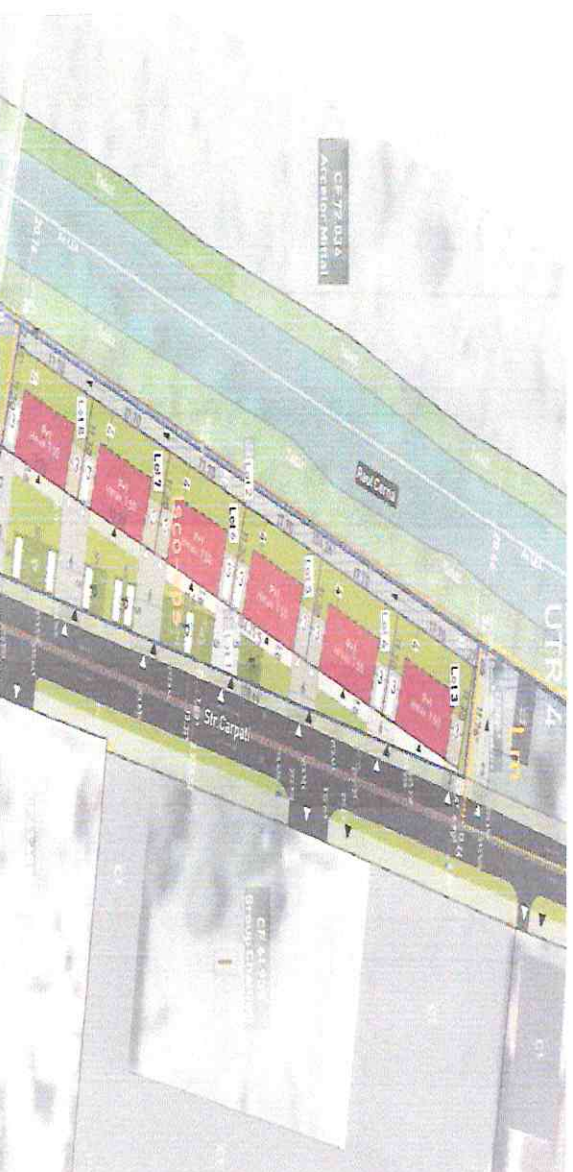
Descrierea terenului

TERENUL INTRAVILAN care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafață totală de 1.200 mp – reprezentând 6 parcele alăturate înșiruite de cate 200 mp fiecare, se află pe str. Carpați, având practic ieșire la drum public după amenajarea zonei conform PUZ aprobat.

La data inspecției, terenurile intravilane subiect, identificate cu nr. cadastral 76294, 76293, 76292, 762291, 76290, 76289, erau nelimpredjmuite, neamenajate, acoperite cu vegetație sălbatică.

Forma – regulată dreptunghiulară, cu dimensiunile 11,30 x 17,70 ml similară pentru toate cele 6 parcele, având o suprafață de 200 mp. Frontul stradal este de cca. 17,16 – 18,33 m. Terenul este plan, fiind delimitat de proprietăți aparținând domeniului public / privat. Construcțiile ce urmează să fie edificate vor trebuie să respecte cerințe de aliniament și indicatori urbanistici conform PUZ aprobat.

În zona străzii Carpați, albia râului Cerna este regularizată, zona fiind protejată de apele mari ale râului Cerna cu un parapet zidit pe malul drept. Având în vedere acest aspect zona este scoasă de sub efectul inundațiilor. În consecință, între parcelele subiect și parapetul zidit este delimitată o zonă de protecție de cca. 3 m, liberă de orice sarcini, pentru intervenții în caz de necesitate (parcela cu nr. cadastral 76288).



Utilități :

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

Sunt necesare bransamente / racorduri la utilitățile din zonă :

- ✓ **alimentare cu apă** : racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului, existent pe str. Carpați, cu acordul furnizorului de apă.
- ✓ **sistem de canalizare** : apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, existentă pe str. Carpați. Apele meteorice vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială (existentă pe str. Carpați).
- ✓ **alimentare cu energie electrică** : racordare la rețeaua electrică existentă în zonă (pe str. Carpați), prin prelungirea acesteia. Iluminatul public se va realiza cu stâlpi de iluminat.
- ✓ **alimentare cu gaze naturale** : racordare la rețeaua existentă în zonă (pe str. Carpați), printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați .
- ✓ **alimentare cu căldură** : în municipiul Hunedoara nu există un sistem centralizat de distribuție a energiei termice. Asigurarea energiei termice se va face de la centrale termice pe gaz, iar distribuția termică în clădiri se va face prin calorifere.
- ✓ **gospodărie comună** : sunt prevăzute două platforme pentru depozitarea selectivă deșeurilor accesibile din str. Carpați. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată.

Calitatea terenului de fundare: din studiul geotehnic , parte a PUZ, rezultă că terenul este stabil, nu prezintă riscuri naturale care să fi fost sesizate și este propice funcțiunii de dezvoltare propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, fiind necesară respectarea distanțelor de siguranță prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasamentul analizat nu face parte din zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice. De asemenea, nu există monumente istorice în imediata vecinătate a sitului studiat.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, chiriașul are obligația să obțină pe cheltuiala lui, neavând legătură cu chiria de piață estimată, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire și contractul de închiriere.

- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 81 / 30.03.2023.
- ✓ Pentru imobilele subiect, situate în intravilanul localității UTR 4 – zona unități producție și servicii, categoria funcțională existentă pe teren – zonă locuințe și gospodării individuale P – P+1 și funcțiuni complementare. Conform extrase CF, categoria de folosință a terenului – curți, construcții.
- ✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 253 / 2022 – Parcelare teren pentru atribuirea unor suprafețe de teren în vederea construirii de spații comerciale sau de prestări servicii, conform Legii nr. 341/2004-ZONA CU SPAȚII COMERCIALE SI SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII – Isco-sps.

Utilizări permise :

- ✓ **funcțiuni comerciale cu caracter intraurban** : comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (bistro, fast-food, cofetărie, cafenea, bar)
- ✓ **servicii** : cabinete medicale, cabinete de avocatură, cabinete de contabilitate, birouri de proiectare, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de croitorie, tapiterie, reparații încălțăminte, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar), servicii de curățătorie de haine, tipărire și multiplicare, reparații obiecte de uz casnic, agenții de turism, agenții imobiliare, etc.

Dotări complementare : spații verzi, circulații rutiere și pietonale, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori, spații special amenajate pentru depozitarea temporară a gunoierului în regim de colectare selectivă și instalații edilitare.

- ✓ Indici maxim admisibili : POT 54,5%, CUT 1,09.

Premisa pentru care s-a estimat chiria de piață în 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 comercial si spații pentru prestări servicii / funcțiuni complementare.

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

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



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



Construirea unui complex cu spații pentru servicii și comerț pe str. Carpați se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de re folosirea terenurilor în această zonă.

Complexul comercial va cuprinde spații de vânzare, spații pentru prestări servicii, depozitare, grupuri sanitare și birouri. Pentru accesul carosabil se va amenaja o alee carosabilă paralelă cu str. Carpați.

Principalele categorii de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare și care creează premisele juridice ale dezvoltării zonei, sunt:

- v realizarea drumului carosabil și a accesului din drumul lateral de acces
- v concomitent, realizarea infrastructurii tehnico – edilitare – bransamente, rețele (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz metan)
- v realizarea împrejuriri
- v realizarea amenajărilor peisagere prin refacere peisagistică și reabilitare urbană : imaginea de ansamblu zonei se va îmbunătăți, zona va beneficia de mai multe spații verzi plantate, mai multe spații publice sau semipublice, alei pietonale, mobilier urban modern, dar și de un aspect mai îngrijit.

Pe lângă construcțiile menționate mai sus, se vor amenaja două platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor , la distanță corespunzătoare de clădiri.

Printre obiectivele de utilitate publică propuse în PUG pentru U.T.R. 4, regăsite și în actualul P.U.Z. se numără : amenajări spațiu public și zona plantată, reparația și modernizarea funcțiunilor existente, colectarea selectivă a deșeurilor.

Funcțiunea propusă – comerț și servicii – se înscrie în funcțiunile existente menținute prin P.U.G.

Funcțiunea propusă – comerț și servicii (Isco-sps) – nu se înscriu între cele cu interdicții enumerate în P.U.G. pentru U.T.R. 4.

Închirierea terenului , dar și dezvoltarea ulterioară a acestuia, va genera noi venituri la bugetul local.

Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera:

- creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile deținute în proprietate de Municipiul Hunedoara
- încasarea în mod regulat, pe toata durata închirierii, a chiriei, generand creșterea 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

- v Introducerea în circuitul comercial a unor noi spații comerciale sau de prestări servicii , orientate după cerințele pieței și în concordanță cu tendințele de dezvoltare urbană a orașului, va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.
- v Crearea unor noi locuri de munca în oraș, afectat de o rată ridicată a șomajului.
- v 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 și nu va genera noxe sau alți factori de poluare. O dată cu finalizarea investițiilor se va definitiva și configurarea spațiilor comune exterioare și a spațiilor verzi crearea de spații semipublice- în ideea dezvoltării unei imagini urbane moderne.

Puncte tari

- ✓ Creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile deținute în proprietatea Municipiului Hunedoara și a veniturilor la bugetul local, prin extinderea zonei productive destinate inițiativei particulare în domeniul comercial și de servicii
- ✓ Amenajarea și re folosirea terenului din zona str. Carpați, prin amplasarea unor construcții cu funcțiuni compatibile, va regenera sit-uri aflate "în paragină". Acest lucru implica resurse financiare și de personal, fără cheltuieli de la bugetul local, iar după finalizarea lui se vor crea noi locuri de munca care poate conduce la creșterea nivelului de trai,;
- ✓ Dezvoltarea unor activități complementare care să susțină funcțiunea comercială;
- ✓ Creșterea veniturilor din impozite și taxe locale.

Oportunitati

- ✓ Reglementarea juridică a zonei și atragerea investițiilor
- ✓ Stimularea economiei locale prin crearea de unități comerciale noi ;
- ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implict a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- ✓ Riscul de finantare a investiției în cazul apelării la surse de finanțare externă (ex. pentru edificarea construcției);
- ✓ Migrația forței de munca către 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.

Amenințari

- ✓ Riscul bancar cauzat de evolutia dobanzilor și a cursului valutar;
- ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- ✓ Posibilitatea unei recesiuni în principal în contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 și a conflictelor existente în zonele învecinate României;

Analiza SWOT –
Valorificare
patrimoniului prin
închiriere

Concluzia

În urma analizei informatiilor mai sus menționate se poate concluziona ca prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu este oportună închirierea imobilului care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenințările și riscurile care pot apărea, de orice natură, nu este oportună o stagnare a investițiilor care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local.

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

În vederea obținerii unei chirii la un nivel cât mai ridicat, închirierea se va face prin licitație publică deschisă, sau prin negociere directă în condițiile legii.

5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Conform Raportului de evaluare nr. 785.2 din 06.12.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, **nivelul minim al chiriei pentru fiecare din cele 6 parcele - TEREN INTRAVILAN în suprafață de 200,00 mp propus a fi dat în închiriere este:**

1,80 EUR / mp / lună 8,94 LEI / mp / lună

360,00 EUR / lună respectiv 1788,20 LEI / luna

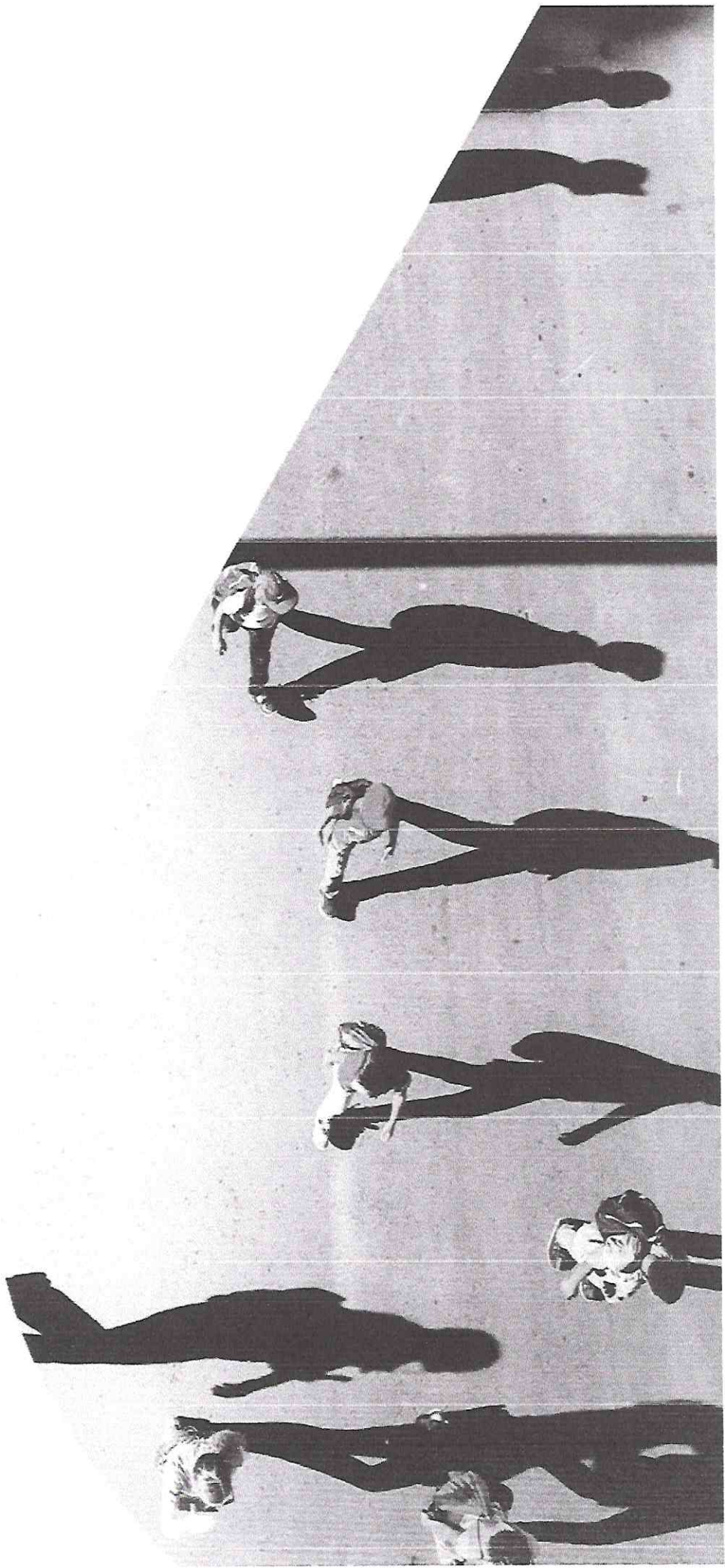
Valoarea nu conține TVA.

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 celor 6 terenuri, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durată închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Închirierea celor 6 terenuri se va face prin **atribuire directă**, în baza Hotărârii Consiliului Local Hunedoara și ținând seama de prevederile Legii nr. 341 din 12 iulie 2004, actualizată, – a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.



6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI

DE INCHIRIERE

Conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 20119 privind codul administrativ – art. 297, se precizează modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică:

“ (1) *Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:*

- a) darea în administrare;*
- b) concesiunea;*
- c) închirierea;*
- d) darea în folosință gratuită.*

(2) *În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, înțelegerea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local. ”*

Procedura de atribuire

Procedura pentru atribuirea contractului de închiriere este **atribuirea directă**, în baza Hotărârii Consiliului Local Hunedoara și ținând seama de prevederile **Legii nr. 341** din 12 iulie 2004, actualizată, – a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.

Conform acestei legi, art. 5, alin. (1) precizează :

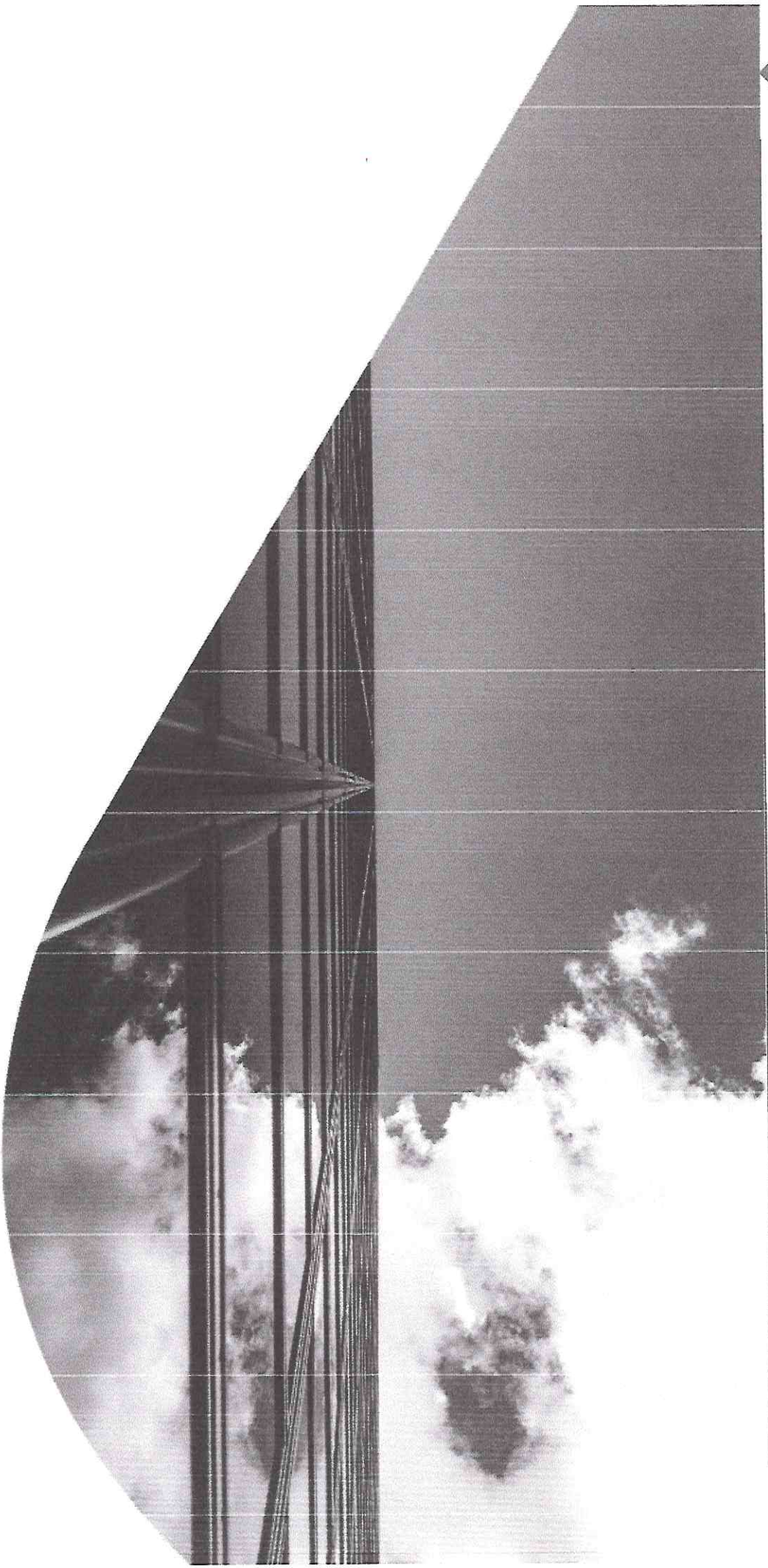
“ *Persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 341 lit. b), care îndeplinesc condițiile prezentei legi beneficiază și de următoarele drepturi:*

...

k) cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în diviziune, sau concesiunea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public, pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii.”

Cadru legal

Legea nr. 341 din 12 iulie 2004, actualizată, – a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977



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 și 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 obiectivelor de investiție aprobate pentru fiecare parcelă se va face cu respectarea dispozițiilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată 2021.

8. TERMENEL PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura pentru atribuirea contractului de închiriere este **atribuirea directă**, în baza Hotărârii Consiliului Local Hunedoara și ținând seama de prevederile **Legii nr. 341** din 12 iulie 2004, actualizată, – a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.

Conform acestei legi, art. 5, alin. (1) precizează :

“ Persoanele prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), precum și la art. 341 lit. b), care îndeplinesc condițiile prezentei legi beneficiază și de următoarele drepturi:

...
k) cumpărarea sau închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în diviziune, sau concesionarea ori închirierea cu prioritate, fără licitație, a unei suprafețe de teren de până la 100 mp din domeniul public pentru construirea unui spațiu comercial sau de prestări de servicii.”

Procedura si cadru legal

9. AVIZE OBLIGATORII

Aviz obligatoriu

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, **nu este nevoie** pentru închiriere, de avizul emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

10. COSTURI ESTIMATE

Costurile estimate pentru închiriere sunt cele realizate cu studiul de oportunitate si costurile legate de procedura de atribuire directă a contractului de inchiriere .

11. CONCLUZII SI OPINII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate,pentru bunurile imobile – 6 parcele de TEREN INTRAVILAN , alipite și înșiruite, în suprafață de câte 200,00 mp fiecare, situate în municipiul Hunedoara, str. Carpați nr. FN, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76294, 76293, 76292, 76291, 76290, 76289 Hunedoara, se poate concludiza ca închirierea acestor imobile este oportuna și reprezintă o soluție viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unei venit suplimentar la bugetul local.

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

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

Conform Raportului de evaluare nr. 785.2 din 06.12.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, **nivelul minim al chiriei pentru fiecare din cele 6 parcele - TEREN INTRAVILAN în suprafață de 200,00 mp propus a fi dat în închiriere este:**

1,80 EUR / mp / lună		8,94 LEI / mp / lună
360,00 EUR / lună	respectiv	1788,20 LEI / luna

Valoarea nu conține TVA.

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

12. ANEXE

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 785.2 / 06.12.2023

ESTIMARE CHIRIE DE PIAȚĂ

TEREN INTRAVILAN în suprafața totală de 1.200 mp
(6 PARCELE în suprafață de 200 mp),

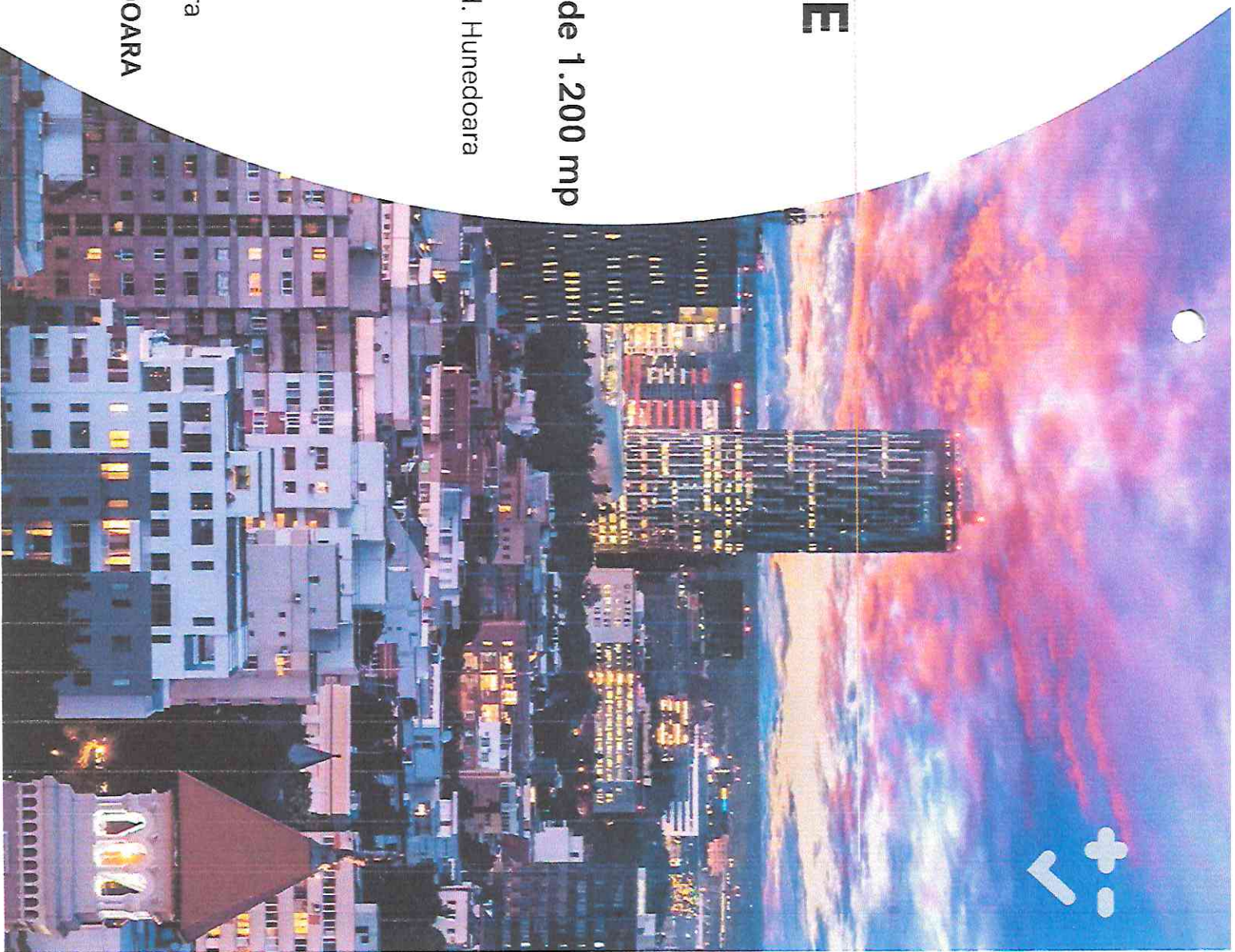
situat în municipiul Hunedoara, str. Carpați nr. FN, jud. Hunedoara
identificat cu :

1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289

aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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



Fair Value

Complete Valuation Services

Către:

Referitor:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

ESTIMARE CHIRIE DE PIAȚĂ pentru TEREN INTRAVILAN
în suprafața totală de 1.200 mp (6 PARCELE în suprafață de 200 mp),
aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara

Adresa:

Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. Carpați nr. FN, identificat cu :

1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290
6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăților indicate mai sus. Am efectuat inspecția terenurilor, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat cuantumul minim al chiriei de piață pentru terenurile în cauză în scopul întocmirii unui studiu de oportunitate în vederea închirierii acestora. FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că nivelul chiriei de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 06.12.2023, este:

1,80 €/mp/lună

echivalent

8,94 LEI/mp /lună

360,00 €/luna

echivalent

1788,20 LEI/luna

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



[Signature]



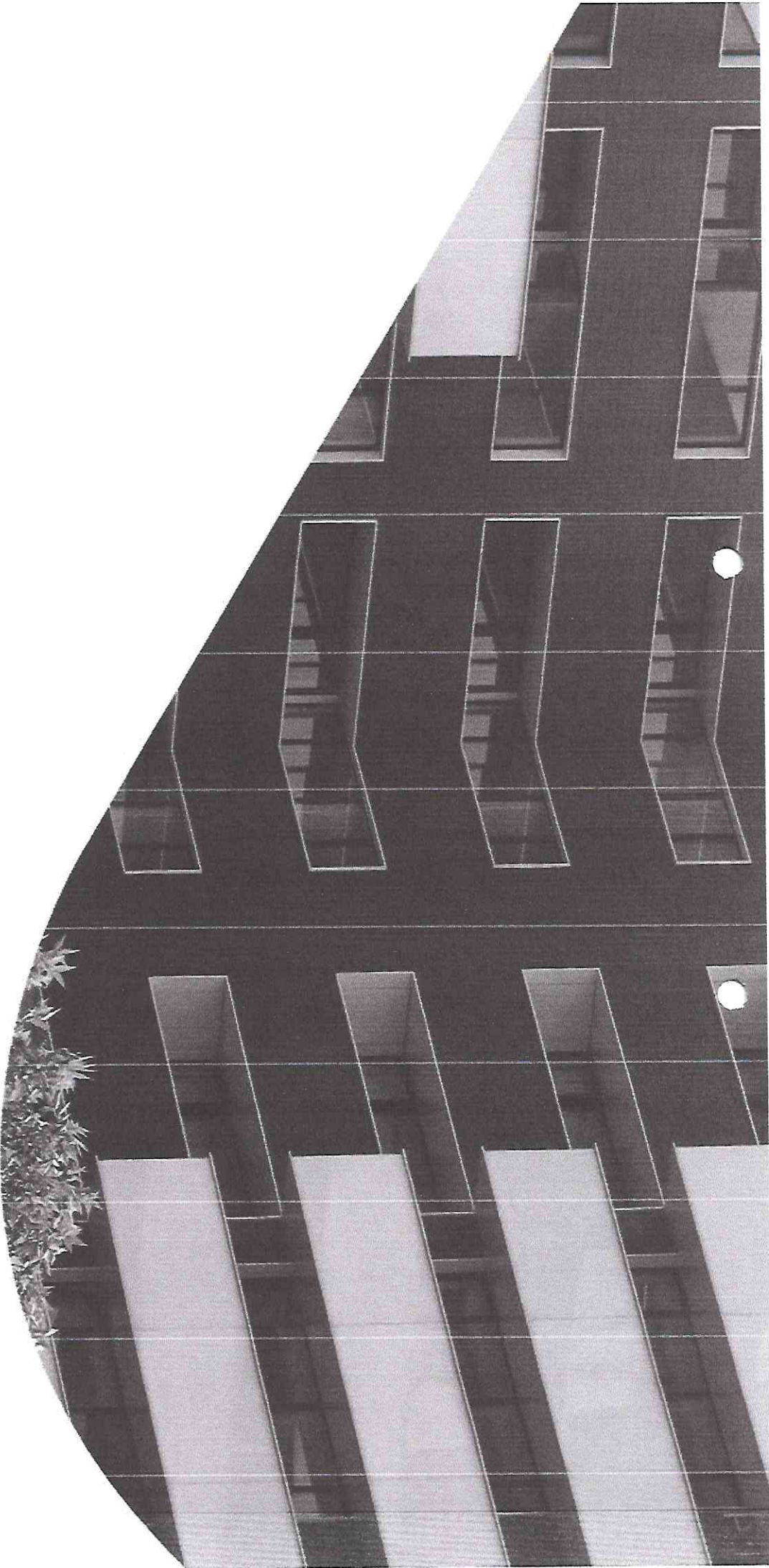
[Signature]

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	14
5. ANALIZA DATELOR	28
6. EVALUARE	31
7. ANEXE	34



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	06.12.2023				
Data inspecției	06.12.2023				
Data evaluării	06.12.2023				
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de raspundere profesionala 39226 / 23.12.2021				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. Carpați nr. FN, judet Hunedoara, identificat cu : 1. CF 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294 2. CF 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293 3. CF 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292 4. CF 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291 5. CF 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290 6. CF 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289				
Suprafață	1.200 mp (6 parcele alăturate de 200 mp cu nr. cadastral distinct)				
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul public (CIF 2127028)				
Utilizare existentă	Teren liber de construcții, neamenajat , nelmprejmuit				
Curs de schimb valutar	4,9672 LEI/EUR				
CHIRIA DE PIAȚĂ	1,80	EUR/mp/lună	8,94	LEI/mp/lună	respectiv 360,00 EUR/lună 1788,20 EUR/lună
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Conform CF 76294, 76293, 76292, 76291, 76290, 76289 – NU SUNT.				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 73828, in prezenta reprezentantului proprietarului ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Carpați 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 raționament: Întucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Observații speciale	• Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Carpați. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastrale 76294, 76293, 76292, 76291, 76290, 76289, a vecinătăților proprietății identificate în extrasele de Plan Cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului • Din planul de amplasament identificat rezultă că între imobilele subiect și drumul public – str. Carpați se află parcela cu nr. cadastral 76287 aparținând tot domeniului public. Având în vedere faptul că în extrasele CF menționate nu este înscris nici un drept de servitute de acces pe parcela 76287 în favoarea celor 6 parcele evaluate, se formulează ipoteza că, în alternativa închirierii către beneficiarii Legii nr. 341 / 2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989, cele 6 imobile subiect nu vor fi afectate de lipsa de acces la str. Carpați și implicit nu va îngrădit în nici un fel accesul la aceste parcele, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea acestora. Acest lucru este reglementat prin Regulamentul de Urbanism aferent PUZ aprobat. • În zona străzii Carpați, albia râului Cerna este regularizată, zona fiind protejată de apele mari ale râului Cerna cu un parapet zidit pe malul drept. Având în vedere acest aspect zona este scoasă de sub efectul inundațiilor. În consecință, între parcelele subiect și parapetul zidit este delimitată o zonă de protecție de cca. 3 m, liberă de orice sarcini, pentru intervenții în caz de necesitate (parcela cu nr. cadastral 76288). • Evaluarea se va face în ipoteza că terenurile subiect sunt considerate libere de construcții și orice costuri de eliberare a acestora nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată. • Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenurile subiect nu fac obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate sau dezmembrămintele ale acestuia, după caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietățile subiect. • 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. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
---------------------	--

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

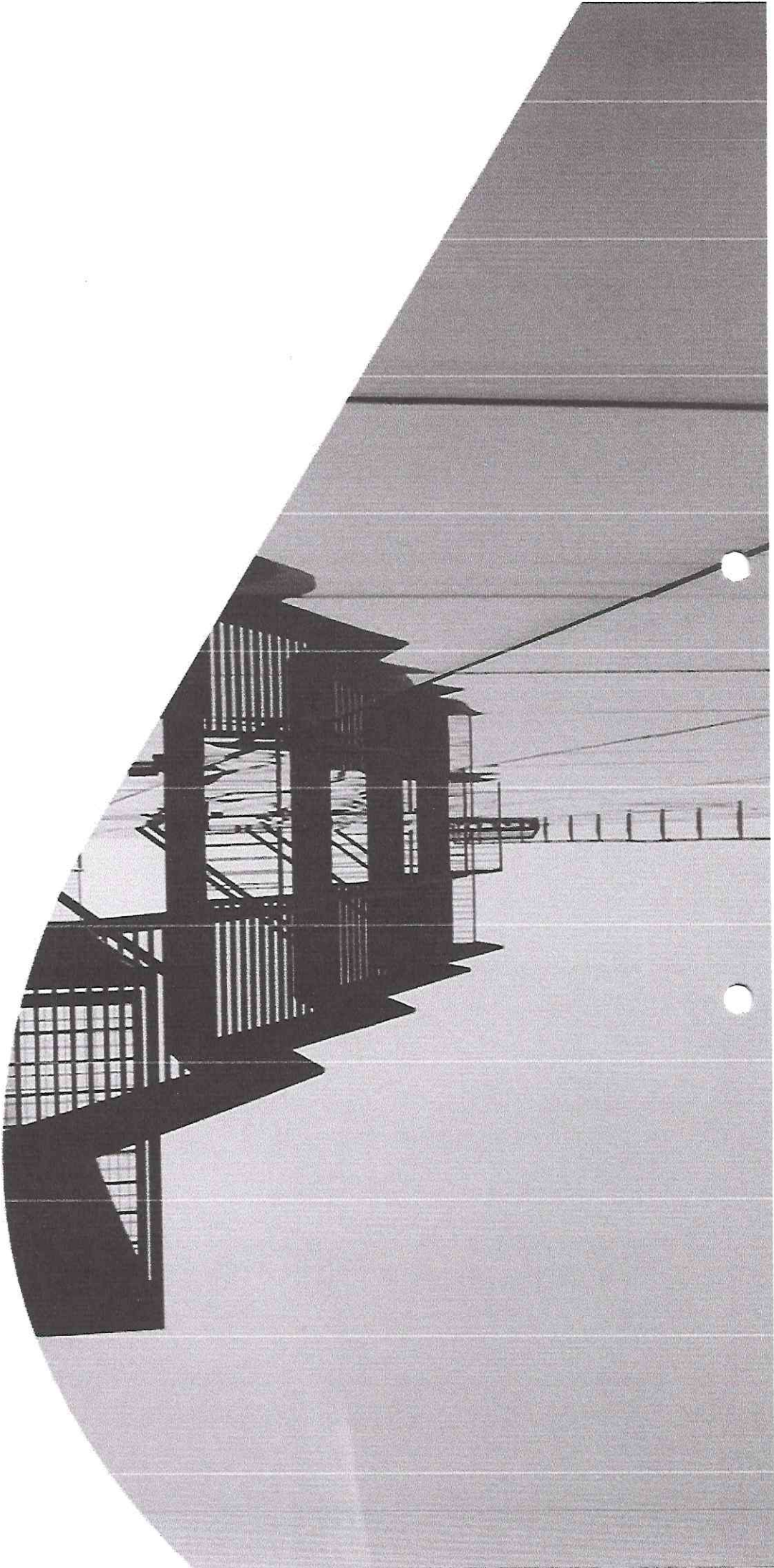
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- * Afirmările 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 neseemnate ale declarației privind evaluarea;

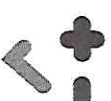
Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîța 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
Alii Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN în suprafață totală de 1.200 mp (6 parcele alipite de 200 mp, cu nr. cadastral distinct) Hunedoara, str. Carpați nr. FN, jud. Hunedoara, terenuri înscrise în : 1. Cartea Funciară nr. 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294 2. Cartea Funciară nr. 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293 3. Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292 4. Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291 5. Cartea Funciară nr. 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290 6. Cartea Funciară nr. 76289 Hunedoara, nr.cad. 76289 Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării cuantumului minim al chiriei pentru fiecare din cele 6 parcele, în 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. Municipiul Hunedoara - Domeniul public (conform extrase CF anexate) În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor analizate, deținut de către proprietar (municipiul Hunedoara, C/IF 2127028 – Domeniul public) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilelor este înscris în : ✓ Cartea Funciară nr. 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294 ✓ Cartea Funciară nr. 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293 ✓ Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292 ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291 ✓ Cartea Funciară nr. 76290 Hunedoara, nr.cad. 76290 ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76289.
Adresa proprietății	
Scopul evaluării	
Proprietar	
Drepturi de proprietate evaluate	

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra celor 6 terenuri subiect este liber de sarcini. Conform extraselor CF menționate mai sus, categoria de folosință actuală a terenurilor este – curți, construcții.

La data evaluării, terenurile sunt învecinate, sunt egale ca suprafață, sunt neîmprejmuite și neamenajate. Din observațiile libere ale evaluatorului, din documentele și informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului, nu s-au identificat construcții pe teren, acestea au o latură în vecinătatea maului drept al râului Cerna, iar fiecare parcelă are acces direct la str. Carpați. Evaluarea se va face în 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 formulează 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 natură care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață pentru cele 6 parcele de teren în suprafață de câte 200 mp, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărțitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de estimare a “chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** : SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 850 Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**06.12.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9672 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 06.12.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2023. Data evaluării este **06.12.2023**.

Data raportului

06.12.2023

Inspekția a fost efectuată în data de 06.12.2023, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastrale.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – terenuri intravilane considerate libere, s-au identificat proprietățile conform planurilor de amplasament și s-au fotografiat proprietățile supuse evaluării. S-a analizat zona, gradul de ocupare al acesteia cu construcții și destinația acestora, s-a analizat certificatul de urbanism și informații din proiectul de amenajare aal zonei pentru identificarea Celei Mai Bune Utilizări. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.



Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 850 – Evaluarea bunurilor imobile

Documentele și planurile puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenurilor subiect, respectiv:

- ✓ Extrase CF 76294, 76293, 76292, 76291, 76290, 76289
- ✓ Certificat de urbanism 81 / 3.03.2023
- ✓ Extrase din Planul Urbanistic Zonal – Parcelare teren pentru atribuirea unor suprafețe de teren în vederea construirii de spații comerciale sau de prestări servicii conform Legii nr. 341 / 2004.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina coordonatele STEREO 1970;

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă
- ✓ Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin, 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 îngreuească dreptul de proprietate.
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Ipoteze semnificative

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. 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.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa contina coordonatele STEREO 1970.
- ✓ Identificarea amplasamentului si a limitelor a fost efectuată in baza portalului E-Terra, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate in extrasele 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.
- ✓ 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 îngreundească dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

Ipoteze speciale semnificative

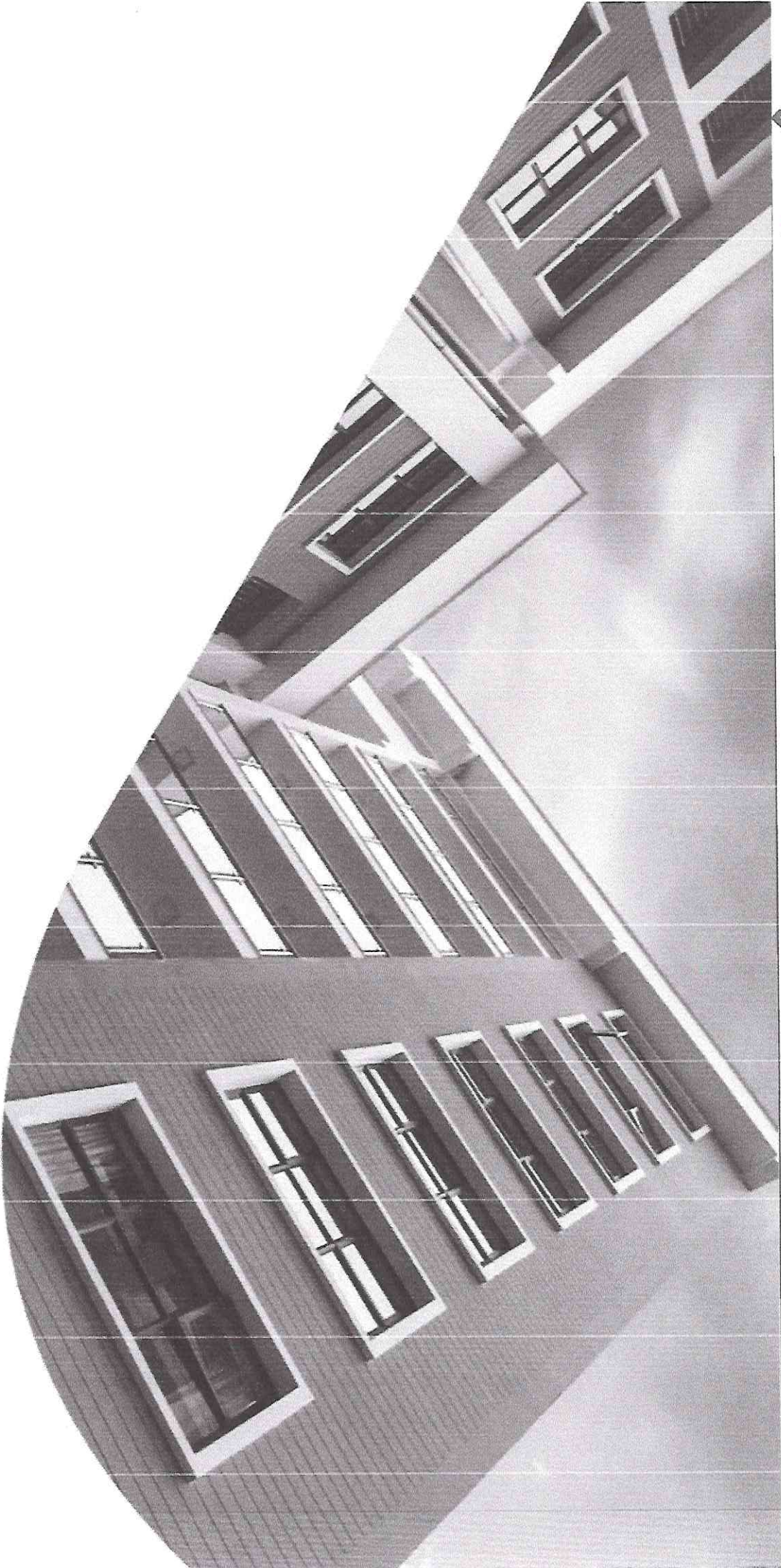


Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Descrierea raportului

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



4. PREZENTAREA DATELOR

Dreptul de proprietate asupra imobilelor – TEREN INTRAVILAN identificate cu :

✓ Cartea Funciară nr. 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294 ; ✓ Cartea Funciară nr. 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
✓ Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292 ; ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
✓ Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76290 ; ✓ Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76289.

apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu Public, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1.

Cele 6 carti funciare au rezultat ca urmare a dezmembrării imobilului cu nr. cadastral 72009 înscris în CF 72009 Hunedoara – în baza Actului de dezlipire autenticat sub nr. 441 / 28.02.2023. Anterior, prin HCL 247/ 2021 imobilul cu nr. cadastral 72009 trecea din proprietatea Statului Roman în proprietate Municipiului Hunedoara (vezi anexă).

Conform extraselor CF puse la dispoziție, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formuleaza ipoteza ca cele 6 terenuri subiect nu fac obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76294 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Carpati, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76294	200	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7640 / 01/03/2023			
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;			
B1	Se înființează cartea funciară 76294 a imobilului cu numărul cadastral 76294 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciară 72009;		A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA			
CONSILIUL LOCAL;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin actuala 1/1	Constituire, cota	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;			

C. Partea III. SARCINI.

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

ANCPPI

Asociația Națională de Cadastre și Publicitate Imobiliară

Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Birou de Cadastre și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 76293 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. Cerere
25671
Ziua
20
Luna
07
Anul
2023
Cod Verificare
100169232221

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara

Nr. cadastrel nr. topografic	Suprafața* (mp)	Teren neîmprejmuit:	Observații / Referințe
A1 76293	200	Teren neîmprejmuit.	

7640 / 01/03/2023

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;

A1

B1

Se înființează cartea funciara 76293 a imobilului cu numărul cadastral 76293 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72009, înscris în cartea funciara 72009;

Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota

A1

B3

Intabulare, 1/1

1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public

1) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;

C. Partea III. SARCINI .

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

ANCPPI

Asociația Națională de Cadastre și Publicitate Imobiliară

Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Birou de Cadastre și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 76292 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. Cerere
25672
Ziua
20
Luna
07
Anul
2023
Cod Verificare
100169232221

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara

Nr. cadastrel nr. topografic	Suprafața* (mp)	Teren neîmprejmuit:	Observații / Referințe
A1 76292	200	Teren neîmprejmuit.	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

7640 / 01/03/2023

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;

A1

B1

Se înființează cartea funciara 76292 a imobilului cu numărul cadastral 76292 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72009, înscris în cartea funciara 72009;

Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota

A1

B3

Intabulare, 1/1

1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public

1) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;

C. Partea III. SARCINI .

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 76291 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. carte
Ziua
Luna
Anul
Cod Verificare
100149253427

TEREN intravilan			
Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Teren nelmprejmuit	Observații / Referințe
A1 76291	200	Teren nelmprejmuit	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			
7640 / 01/03/2023			
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;			
Se înființează cartea funciara 76291 a imobilului cu numărul cadastral			
B1 76291 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu			
numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciara 72009;			
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA			
CONSILIUL LOCAL;			
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota			
B3			A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 29393 din 13/10/2021;			

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 76290 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. carte
Ziua
Luna
Anul
Cod Verificare
100149253381

TEREN intravilan			
Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpați, Jud. Hunedoara			
Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Teren nelmprejmuit	Observații / Referințe
A1 76290	200	Teren nelmprejmuit	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			
7640 / 01/03/2023			
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;			
Se înființează cartea funciara 76290 a imobilului cu numărul cadastral			
B1 76290 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu			
numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciara 72009;			
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA			
CONSILIUL LOCAL;			
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota			
B3			A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 29393 din 13/10/2021;			

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 76289 Hunedoara

Nr. carte 25675
Zub 20
Luna 07
Anul 2023
Anul Cod verificare 100142553542

TEREN Intravilan			
Adresa: Loc. Hunedoara, Str Carpati, Jud. Hunedoara			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	76289	200	Teren neîmprejmuit. Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale			
Referințe			
7640 / 01/03/2023			
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;			
Se înființează cartea funciară 76289 a imobilului cu numărul cadastral AI			
B1 76289 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72009, înscris în cartea funciară 72009;			
Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA			
CONSILIUL LOCAL;			
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota AI			
1/1 actuala			
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72009/Hunedoara, inscrisa prin Incheierea nr. 29393 din 13/10/2021;			
C. Partea III. SARCINI			
Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale			
Referințe			
NU SUNT			

- ✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 81 / 30.03.2023.
- ✓ Pentru imobilele subiect, situate în intravilanul localității UTR 4 – zona unități producție și servicii, categoria funcțională existentă pe teren – zonă locuințe și gospodării individuale P – P+1 și funcțiuni complementare. Conform extrase CF, categoria de folosință a terenului – curți, construcții.
- ✓ Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 253 / 2022 – Parcelare teren pentru atribuirea unor suprafețe de teren în vederea construirii de spații comerciale sau de prestări servicii, conform Legii nr. 341 / 2004 – ZONA CU SPAȚII COMERCIALE SI SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII – Isco-sps. .
- Utilizări permise :
 - funcțiuni comerciale cu caracter intraurban : comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică (bistro, fast-food, cofetărie, cafenea, bar)
 - servicii : cabinete medicale, cabinete de avocatură, cabinete de contabilitate, birouri de proiectare, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de croitorie, tapiterie, reparații încălziminte, tâmplărie sau alte activități manufacturiere, saloane de întreținere corporală (frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar), servicii de curățătorie de haine, tipărire și multiplicare, reparații obiecte de uz casnic, agenții de turism, agenții imobiliare, etc.
- Dotări complementare : spații verzi, circulații rutiere și pietonale, anexe, loc de parcare propriu și pentru vizitatori, spații special amenajate pentru depozitarea temporară a gunoierului în regim de colectare selectivă și instalații editare.
- ✓ Indici maxim admisibili : POT 54,5%, CUT 1,09.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
 - Municipiul Hunedoara este străbătut de DN 68B Deva - Sântulalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul european E68 (Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov), respectiv DN1 Nadlac- Arad - Deva - Sibiu - Rm. Vâlcea - Pitești - București. Parte din aceste trasee sunt acoperite de autostrada A1 Nădlac - Arad - Deva - Sibiu - Boița.
 - Din DN 68B, în zona unității de pompieri se crează accesul la zona proprietăților subiect prin bdul Republicii - str. 22 Decembrie - str. Carpați. Strada Carpați are o orientare Nord - Sud, lățimea de 12,50 m (câte o bandă pe sens), fiind o stradă asfaltată cu 2 trotuare.
 - În imediata vecinătate a zonei studiate - zona Bld. Traian, se afla mai multe spații comerciale și de servicii : JYSK, LIDL, DEDEMAN, Happy Bread, T&O Prodcom, benzinăria OMV, service auto, dar și Autogara, Gara CFR, APAPROD, Unitatea de Pompieri.
 - Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :
 - ✓ zonă rezidențială definită de case vechi / case noi / modernizate P - P+1.
 - ✓ zonă industrială - definită de întreprinderi amplasate pe malul stâng al râului Cerna pe platforma vechiului combinat siderurgic (ex.RECOM SID, DEVASTEEL Corporation SRL, METSTEEL SRL, DEPLAST SRL, etc.), respectiv întreprinderi mici și mijlocii de producție sau prestări servicii amplasate pe strada Carpați, inclusiv în vecinătatea imobilelor evaluate (Grup CHNTELL SRL, ECO SWISS SRL, Service AUTO ITP - Interservice, CASTROL Service SRL, TAXI CORVIN, etc.)
 - Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport auto ale firmelor din zonă, a autovehiculelor personale, cât și pietonal. În prezent, transportul public nu acoperă și str. Carpați, cea mai apropiată linie de transport fiind cea care deservește bdul Traian. Accesul la platforma imobilelor subiect se face din str. Carpați - drum asfaltat. Din planul de amplasament identificat rezultă că între imobilele subiect și drumul public - str. Carpați se află parcela cu nr. cadastral 76287 aparținând tot domeniului public. Având în vedere faptul că în extrasele CF ale imobilelor subiect nu este înscris nici un drept de servitute de acces pe parcela 76287 în favoarea acestora, se formulează ipoteza că, în alternativa închirierii către beneficiarii Legii nr. 341 / 2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din decembrie 1989, cele 6 imobile subiect nu vor fi afectate de lipsa de acces la str. Carpați și implicit nu se va îngreuna în nici un fel accesul la aceste parcele, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea acestora. Acest lucru este reglementat prin Regulamentul de Urbanism aferent PUZ aprobat.
 - Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția autoutilitarelor în situația de urgență sau de necesitate. Parcelele subiect vor fi racordate la str. Carpați (drum public) prin platforme carosabile cu lățimea de 3 m, respectiv de 6 m. Accesul carosabil pe fiecare parcelă constructibilă va avea lățimea minimă de 3 m.
 - Accesul pietonal la parcele va fi realizat din trotuarul străzii Carpați și / sau dintr-o alee pietonală propusă pe toată lungimea parcelor subiect, având lățimea de min. 1,80 m, conformată astfel încât să permită circulația persoanelor cu nevoi speciale care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- În prezent sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale pe str. Carpați. După amenajare, vor exista 1 - 2 locuri de parcare pe fiecare imobil, respectiv locuri de parcare publice.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare



ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Carpați Drum asfaltat Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: 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	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
NU	NU	NU	DA	NU	DA	NU	DA

Imobilele subiect :

v sunt situate în intravilanul municipiului Hunedoara, în partea de Nord – Vest a localității, în imediata vecinătate a râului Cerna- pe malul drept, pe strada Carpați F.N.

v sunt identificate prin :

- Cartea Funciară nr. 76294 Hunedoara, nr.cad. 76294
- Cartea Funciară nr. 76293 Hunedoara, nr.cad. 76293
- Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76292
- Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76291
- Cartea Funciară nr. 76292 Hunedoara, nr.cad. 76290
- Cartea Funciară nr. 76291 Hunedoara, nr.cad. 76289.

v sunt proprietate publică a municipiului Hunedoara

Terenul intravilan în suprafață totală de 1.200 mp , format din cele 6 parcele alipite și înșiruite în suprafață de 200 mp, menționate mai sus, se învecinează cu :

v la Nord : parcela cu nr. cadastral 72007 – domeniul public Municipiul Hunedoara

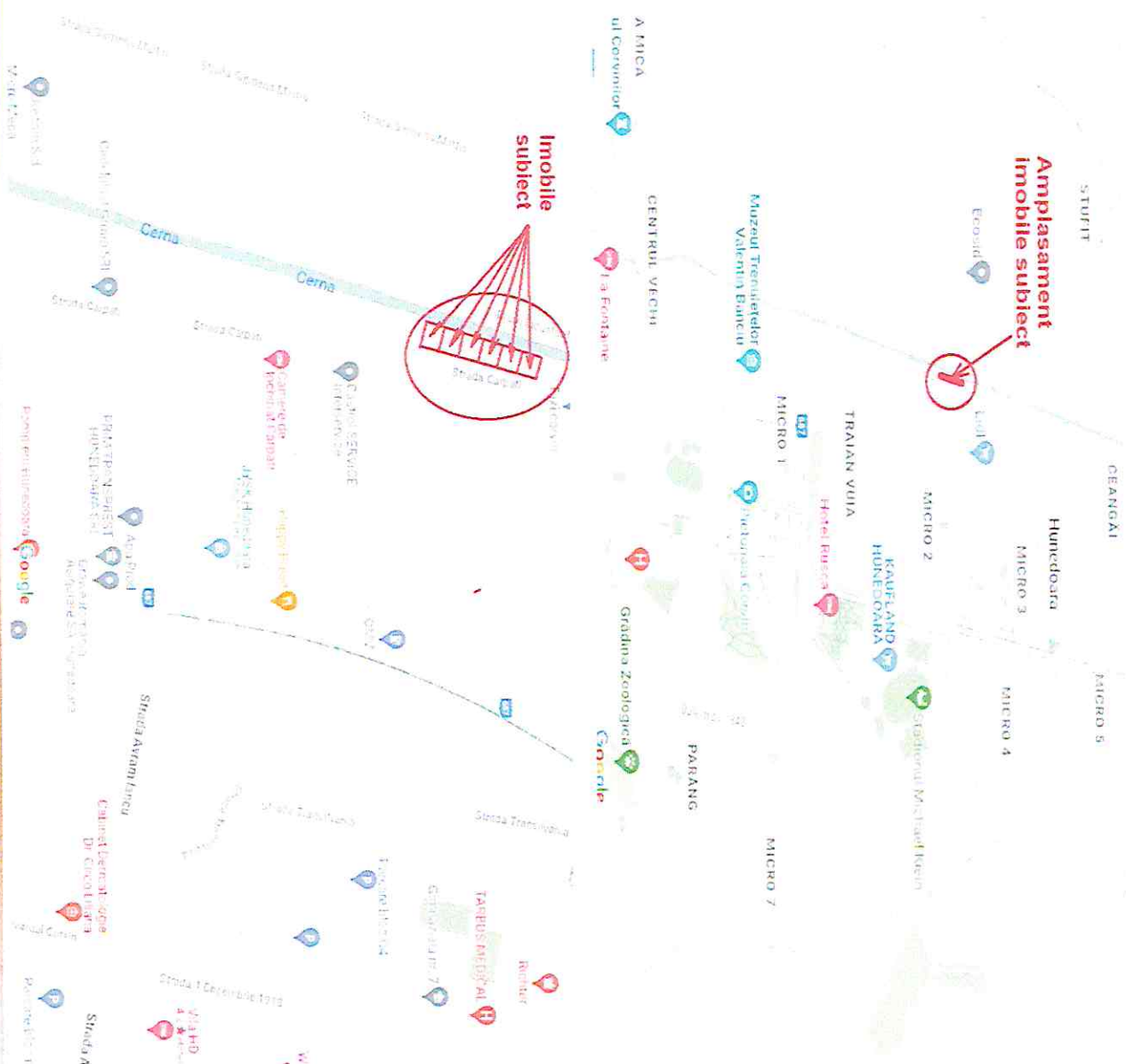
v la Vest : râul Cerna și parcela cu nr. cadastral 76288 – domeniul public Municipiul Hunedoara (TALUZ Râul Cerna)

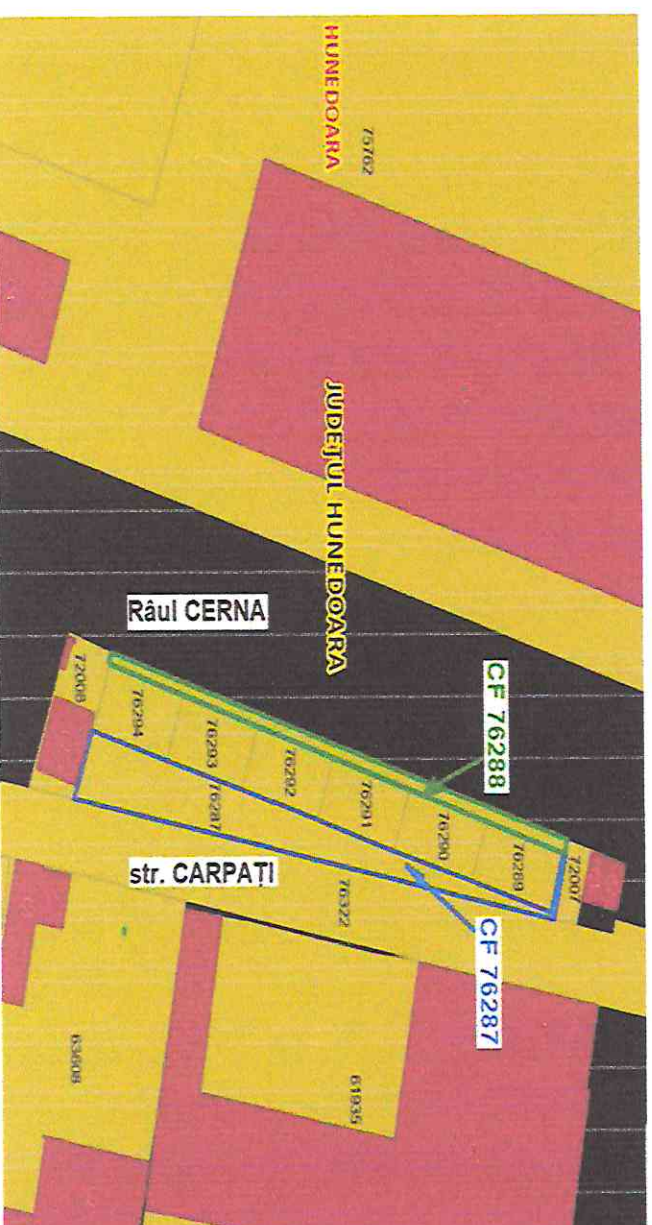
v la Sud : parcela cu nr. cadastral 72008 – domeniul public Municipiul Hunedoara (destinație drum public)

v la Est : domeniul public Municipiul Hunedoara – str. Carpați și parcela cu nr. cadastral 76287

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP, fiecare parcelă avand un front stradal la viltioara alee carosabilă paralelă cu str. Carpați de 17,70 ml.

Informații despre amplasament.





Descrierea terenului

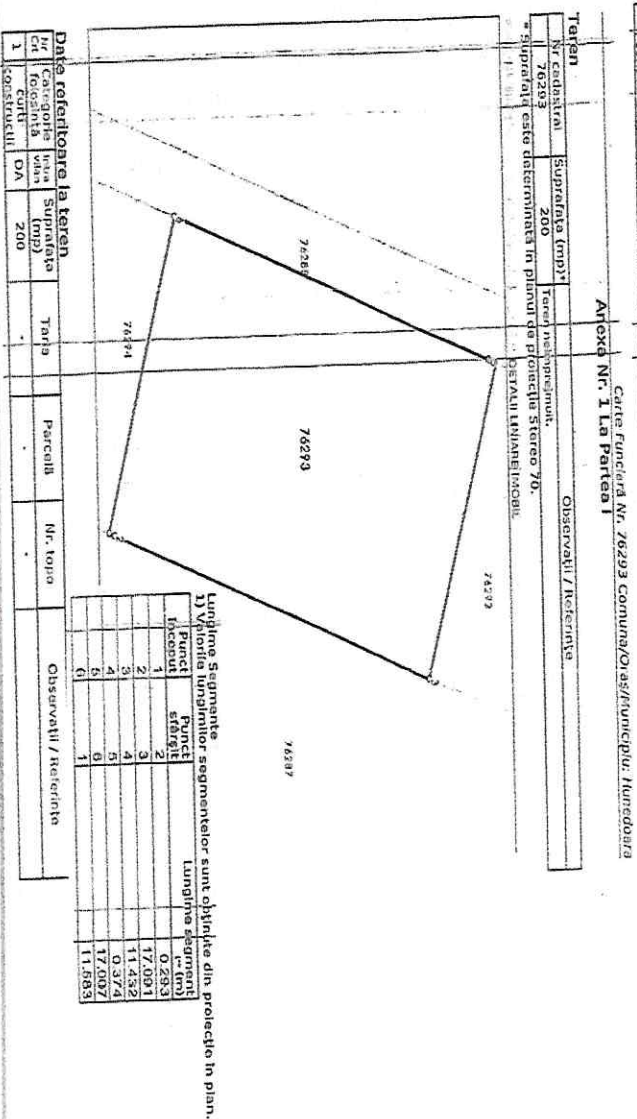
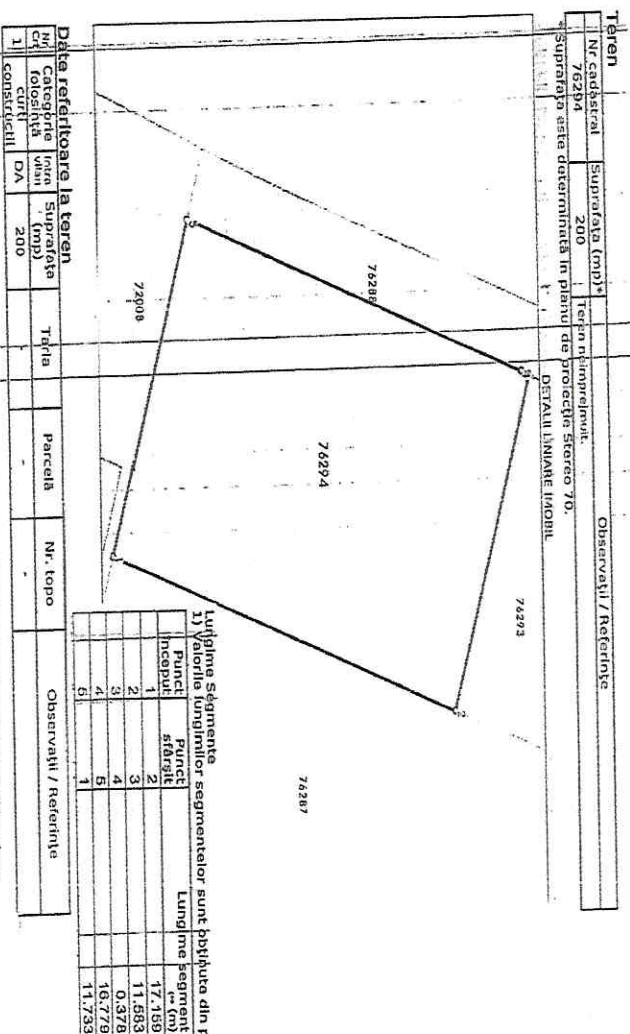
TERENUL INTRAVILAN care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafață totală de 1.200 mp – reprezentând 6 parcele alăturate înșiruite de cate 200 mp fiecare, se află pe str. Carpați, avand practic ieșire la drum public după amenajarea zonei conform PUZ aprobat.

La data inspecției, terenurile intravilane subiect, identificate cu nr. cadastral 76294, 76293, 76292, 762291, 76290, 76289, erau neîmprejmuite, neamenajate, acoperite cu vegetație sălbatică.

Forma – regulată dreptunghiulară, cu dimensiunile 11,30 x 17,70 ml similară pentru toate cele 6 parcele, având o suprafață de 200 mp. Frontul stradal este de cca. 17,16 – 18,33 m. Terenul este plan, fiind delimitat de proprietăți aparținând domeniului public / privat. Construcțiile ce urmează să fie edificate vor trebuie să respecte cerințe de aliniament și indicatori urbanistici conform PUZ aprobat.

În zona străzii Carpați, albia râului Cerna este regularizată, zona fiind protejată de apele mari ale râului Cerna cu un parapet zidit pe malul drept. Avînd în vedere acest aspect zona este scoasă de sub efectul inundațiilor. În consecință, între parcelele subiect și parapetul zidit este delimitată o zonă de protecție de cca. 3 m, liberă de orice sarcini, pentru intervenții în caz de necesitate (parcela cu nr. cadastral 76288).

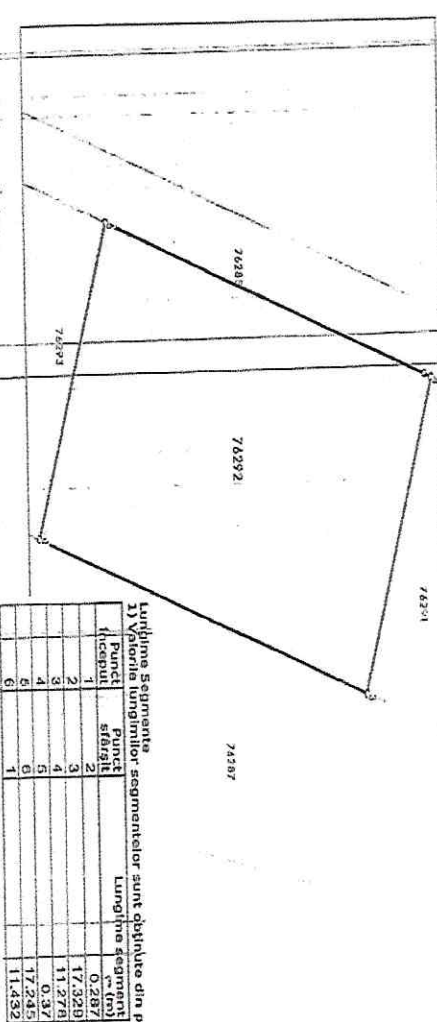






Carte Funciara Nr. 76292 Comuna/Craiasa/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Parcea I

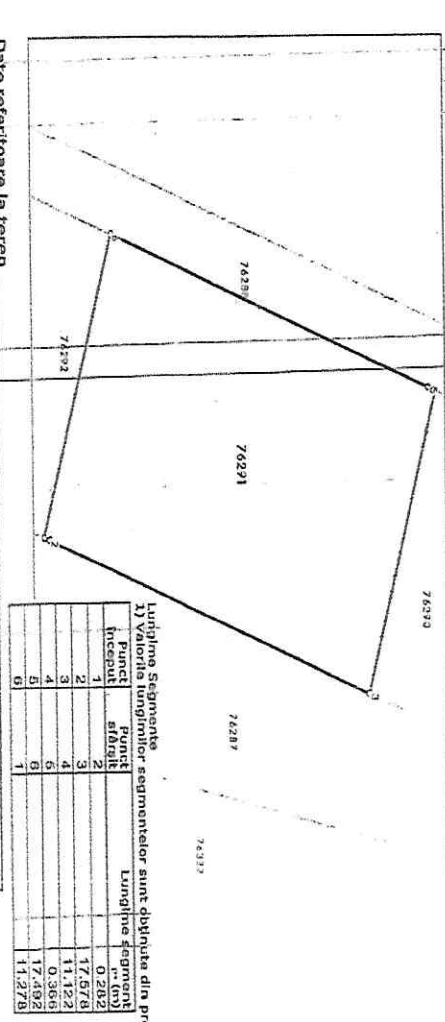
Teren		Observatii / Referinte	
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Teren neimprobat.	
76292	200	Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.	
		DETALII LINIIE MOBIL	



Date referitoare la teren		Parcela		Nr. topo		Observatii / Referinte	
Nr. Categorie ca folosinta	Suprafata (mp)	Taria					
1	200						
60331/1/1/1	DA						

Carte Funciara Nr. 76291 Comuna/Craiasa/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Parcea I

Teren		Observatii / Referinte	
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Teren neimprobat.	
76291	200	Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.	
		DETALII LINIIE MOBIL	

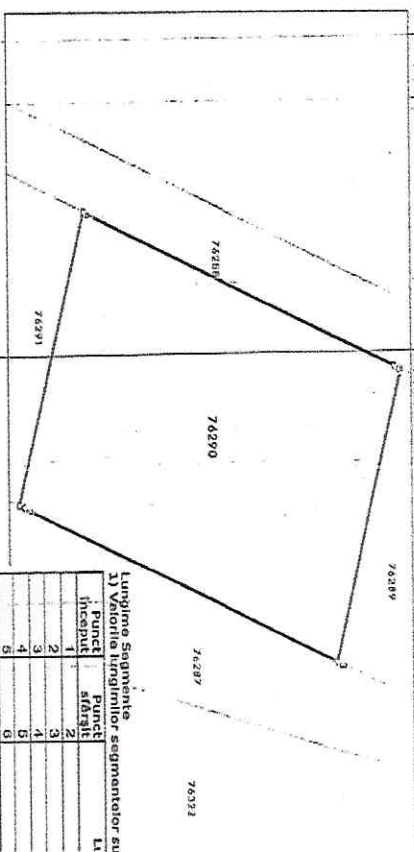


Date referitoare la teren		Parcela		Nr. topo		Observatii / Referinte	
Nr. Categorie ca folosinta	Suprafata (mp)	Taria					
1	200						
60331/1/1/1	DA						



Carte Funciara Nr. 76289 Comuna/Craias/Hunedoara, Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

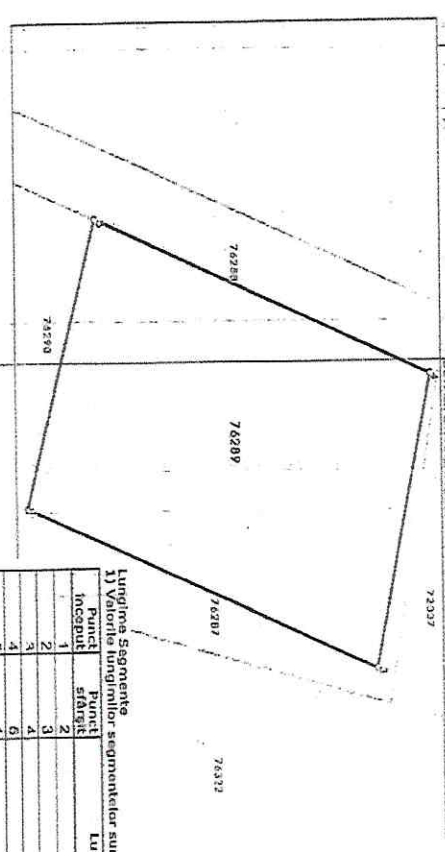
Teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Teren neocupat	Observatii / Referinta
	76290	200		
Suprafata este determinata in planul de protectie Scara 70.				
DETALII LUCRULUI DE PROTECTIE				



Data referitoare la teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
	76289	200				
Suprafata este determinata in planul de protectie Scara 70.						
DETALII LUCRULUI DE PROTECTIE						

Carte Funciara Nr. 76289 Comuna/Craias/Hunedoara, Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Teren neocupat	Observatii / Referinta
	76289	200		
Suprafata este determinata in planul de protectie Scara 70.				
DETALII LUCRULUI DE PROTECTIE				



Data referitoare la teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
	76289	200				
Suprafata este determinata in planul de protectie Scara 70.						
DETALII LUCRULUI DE PROTECTIE						

Utilități:

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

Sunt necesare bransamente / racorduri la utilitățile din zonă :

- ✓ **alimentare cu apă** : racordare la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului, existent pe str. Carpați, cu acordul furnizorului de apă.
- ✓ **sistem de canalizare** : apele menajere uzate vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, existentă pe str. Carpați. Apele meteorice vor fi colectate și dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială (existentă pe str. Carpați).
- ✓ **alimentare cu energie electrică** : racordare la rețeaua electrică existentă în zonă (pe str. Carpați), prin prelungirea acesteia. Iluminatul public se va realiza cu stâlpi de iluminat.
- ✓ **alimentare cu gaze naturale** : racordare la rețeaua existentă în zonă (pe str. Carpați), printr-un bransament, pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți autorizați.
- ✓ **alimentare cu căldură** : în municipiul Hunedoara nu există un sistem centralizat de distribuție a energiei termice. Asigurarea energiei termice se va face de la centrale termice pe gaz, iar distribuția termică în clădiri se va face prin calorifere.
- ✓ **gospodărie comună** : sunt prevăzute două platforme pentru depozitarea selectivă deșeurilor accesibile din str. Carpați. Depozitarea deșeurilor se va face pe tipuri de materiale, în europubele sau containere, amplasate în aceste spații special amenajate, și se vor ridica, de câte ori este necesar, de către o firmă specializată.

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: curți – construcții ,
- ✓ Servituți de trecere: se impun pentru parcela 76287,
- ✓ Restricții de sistematizare: conform PUZ aprobat
- ✓ 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: din studiul geotehnic, parte a PUZ, rezultă că terenul este stabil, nu prezintă riscuri naturale care să fi fost sesizate și este propice funcțiunii de dezvoltare propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile, fiind necesară respectarea distanțelor de siguranță prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasamentul analizat nu face parte din zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice. De asemenea, nu există monumente istorice în imediata vecinătate a sitului studiat.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în chirie, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, chiriașul are obligația să obțină pe cheltuiala lui, neavând legătură cu chiria de piață estimată, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire și contractul de închiriere.

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

Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor
Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare, în principal comerciale / prestări servicii, în zona periferică vestică a municipiului Hunedoara.
- Utilități existente în zonă, de calitate specifică, necesare dezvoltării unei proprietăți imobiliare

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: aria geografică a mun. Hunedoara, dar și o arie regională, identificând terenuri similare cu terenul evaluat pdv al suprafeței, amplasamentului, formei, FS, echipării edificare
- Proprietăți similare disponibile: medii
- Proprietăți complementare: terenuri mici disponibile la vânzare

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – medie
- oferta de închiriere – redusă
- stocul total disponibil – insuficient
- marje de negociere la închiriere: între 10 și 20%
- Oferte închiriere : 1.00 – 6.50 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- În ce privește închirierea, piața este versatilă
- Cu toate ca nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă 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 și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc. Sursipuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



Caracterul specific al proprietății analizate (teren considerat liber, suprafață mică – 200 mp, formă regulată, amplasat în zona periferică a municipiului Hunedoara, CMBU – spații comerciale sau prestări servicii), dar și faptul că informațiile de piață privind proprietăți similare sunt reduse 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 același rang cu Hunedoara și 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 4 comparabile , terenuri aparținând domeniului public si care au făcut obiectul unor rapoarte de evaluare în scopul închirierii, evaluate în intervalul dec 2021 – septembrie 2023. Se observă ca aceste terenuri au suprafețe cel mult la jumătatea celor evaluate, ceea ce conduce implicit la un nivel al chiriei de piață mai mare.

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

Nr. crt.	HCL	Data	Descriere actiune	Destinatie	Adresa	Suprafata	Pret minim inchiriere (fara TVA)	
						mp	Eur/mp/luna	Lei/mp/luna
1	351	29.09.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinand Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	bdul. Traian	85.00	3.25	16.10
2	127	31.03.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinand Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	str. 22 Decembrie	24.00	4.60	22.70
3	45	27.01.2023	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinand Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	bdul. Mihail Viteazu	44.00	3.20	15.75
4	423	23.12.2021	Licitatie publica inchiriere teren intravilan apartinand Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Bld. Dacia	93.00	2.31	11.43

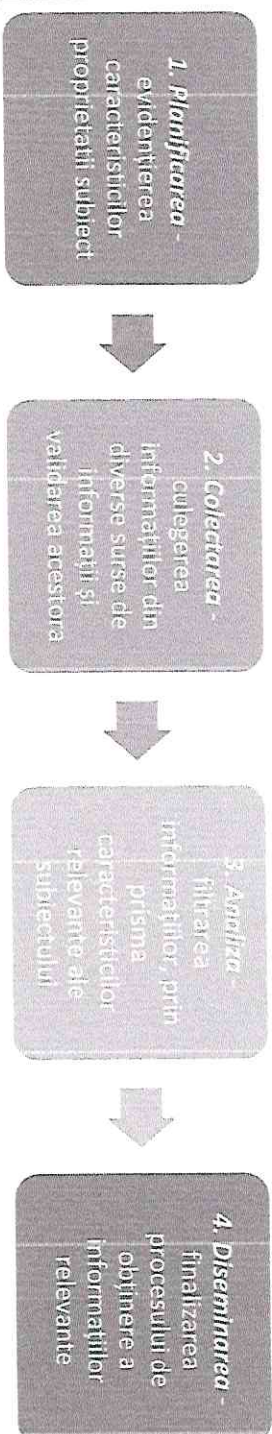
Pentru aria de piață regională Banat – Transilvania , prețurile de închiriere identificate sunt cuprinse în intervalul 1,00 – 6,50 Eur/mp/lună. Prețurile de închiriere scad semnificativ o dată cu creșterea suprafețelor închiriate.

Situația este similară și în aria de piață din sudul țării, cu mențiunea că la nivelul municipiului București avem de-a face cu o piață specifică, prețurile urcând și la cca. 10-15 Eur/mp/lună.

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



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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

Cea mai bună utilizare

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

Având în vedere Certificatul de urbanism și faptul că funcțiunea zonei este industrială / comercială se menține această utilizare și pentru terenul subiect ca CMBU (spații comerciale și funcțiuni complementare).

Construirea unui complex cu spații pentru servicii și comerț pe str. Carpați se înscrie firesc în strategia de dezvoltare a municipiului Hunedoara, oferind o soluție viabilă de rezolvare a problemelor legate de re folosirea terenurilor în această zonă.

✧ **Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită** – nu este cazul;

Premisa pentru care s-a estimat chiria de piață în cadrul raportului de evaluare, este premisa Cei Mai Bune Utilizari (CMBU). Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip comercial si spații pentru prestări servicii / funcțiuni complementare.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și 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 piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii / chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți 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 construcție provizorie din structura metalică și panouri sandwich, demontabilă la nevoie, cu destinația Florarie, cuantumul chiriei acestuia este estimat prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă (comercială). Estimarea chiriei s-a făcut în 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.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 850 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației relative.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate chiriile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel al chiriei pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

În metoda comparației relative nivelul chiriei este estimat prin analiza activității pieței pentru închirieri de proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

La data evaluării, evaluatorul nu a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost închiriate recent (mai aproape de data evaluării) în aria de piață a municipiului Hunedoara, fiind necesară lărgirea ariei de piață la nivelul județului Hunedoara, la nivel regional și chiar național. Evaluatorul a căutat informații privind terenuri similare în zone clasificate similar cu zona evaluată, iar acolo unde au fost diferențe, acestea au fost evidențiate. Informațiile au fost culese din publicațiile de specialitate, site-uri de specialitate în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări / închirieri de terenuri, cu și fără construcții).

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

Oferțele de închiriere ale terenurilor sunt cuprinse între 1,00 – 6,50 EUR/mp, putând fi și mai mari / mici .

În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor relative de piață.

Metoda comparației relative



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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

Analiza rezultatelor

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

Chiria de piață = 1,80 EUR/mp/lună

echivalent

Chiria de piață = 8,94 LEI/mp/lună

respectiv

Chiria de piață = 360,00 EUR/lună

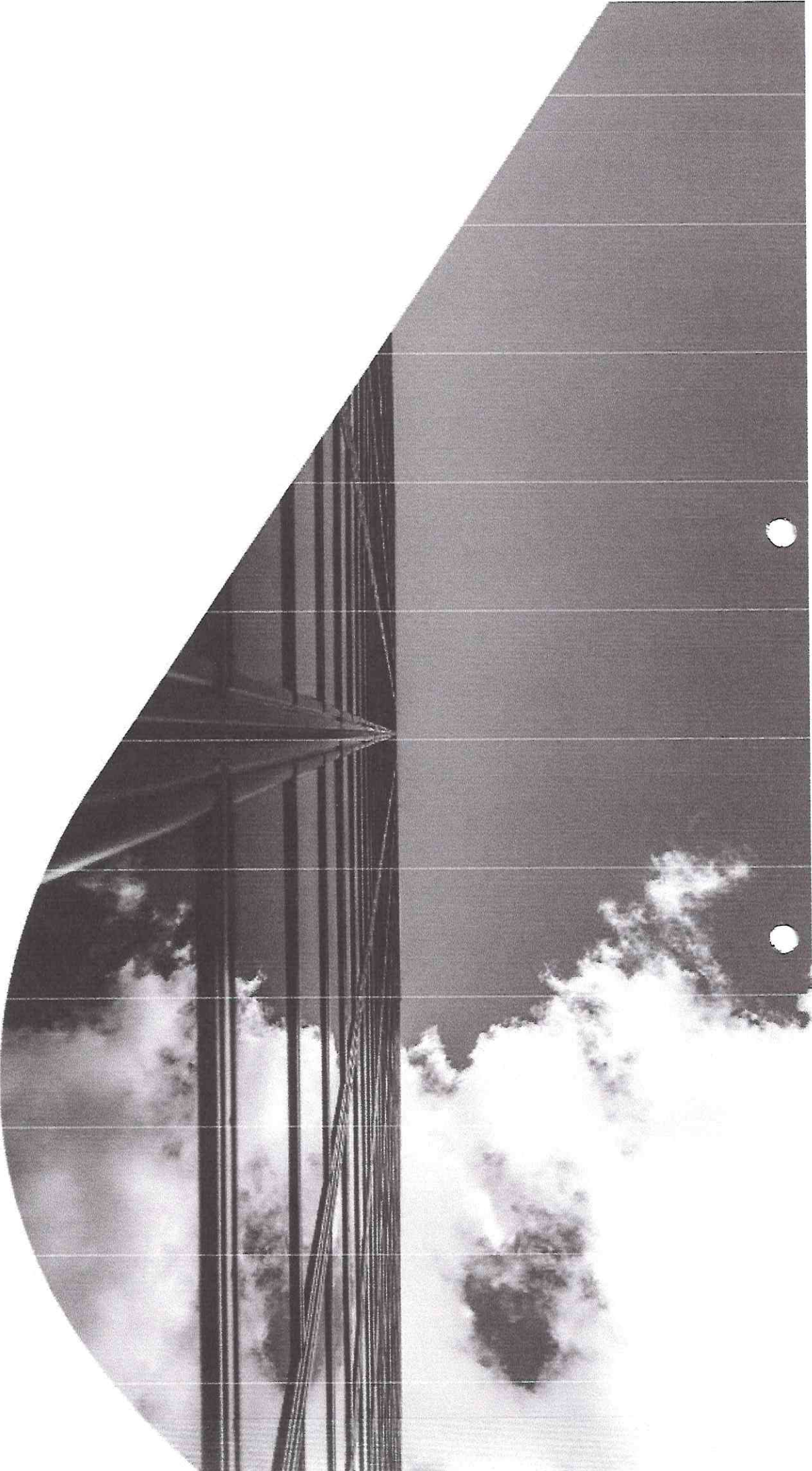
echivalent

Chiria de piață = 1.788,20 LEI/lună

Concluzia asupra valorii

Valoarea nu conține TVA.

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 06.12.2023 : 4,9672 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite

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

Evaluare:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garanțiilor împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

În scopul:

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)

Echipa

Promptitudine și operativitate:

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

Certificări

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

Risc management:

- ✓ Peste 15 ani de activitate
 - ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
 - ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri
- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
 - ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Experiență