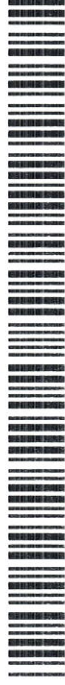


Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara



24-75302-PMH Primaria Hunedoara 30.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 014 / 19.09.2024

Teren intravilan în suprafață de 155 mp

Hunedoara, str. Eliberării F.N., jud. Hunedoara

CF nr. 76543 Hunedoara, nr. cadastral 76543

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către:

Referitor:

Adresa:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Teren intravilan în suprafață de 155 mp

Hunedoara, str. Eliberării FN, jud. Hunedoara, cod postal RO-331064
CF nr. 76543 Hunedoara, nr. cadastral 76543

Complete Valuation Services

Oprita F. Vasile Matei –
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piața lăncu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **19.09.2024**, este:

8.280 EUR

echivalent

41.200 LEI

Curs de schimb / 19.09.2024

(53,40 euro/mp)

(265,60 lei/mp)

4,9746 Lei/EUR

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 19.09.2024 : 4,9746 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimație 14899

M: +40 723 160 404
E: mateioprita@yahoo.com

Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	7
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
PREZENTAREA DATELOR	13
ANALIZA DATELOR.....	19
EVALUARE.....	26
ANEXE	28

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	19.09.2024
Data inspecției	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 19.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2024. Data evaluării este 19.09.2024 .
Data evaluării	19.09.2024
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare	Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Eliberării FN, jud. Hunedoara înscris în CF 76543 Hunedoara, nr. cadastral 76543
Cartier / amplasare	Zona de sud-est a municipiului Hunedoara, cartier OM, la limita cu Micro 7.
Cod poștal	RO-331064
Utilități	La limita proprietății : energie electrică, apă, canalizare, gaz metan
Suprafață	155 mp
Proprietar	Domeniul Privat Municipiul Hunedoara , CIF 2127028
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard : Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104). Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Utilizare existentă	Teren liber utilizat ca și curte / grădină de fam. Cozminca Benone - Dan.

Sarcini înregistrate	Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezultă ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.							
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizată pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: <table><tr><td>Str. Eliberării</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.					Str. Eliberării	Drum asfaltat	Public
Str. Eliberării	Drum asfaltat	Public						
VALOAREA DE PIAȚĂ	8.280	EUR	echivalent a	41.200	LEI			
	(53,40 euro/mp)			(265,60 lei/mp)				
Curs de schimb valutar	4,9746 Lei/EUR							
Observații speciale	✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Eliberării. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCPPI – nr. cadastral 76543 și în prezența reprezentantului proprietarului. ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76543, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren + construcție), care are ca identificator stradal – str. Eliberării nr. 3b. Imobilul subiect , conform extras CF 76543, este împrejmuit parțial, iar împrejmuirea constă în gard de beton pe latura de nord, est, sud și o limită convențională pe latura de vest cu proprietatea imobiliară adiacentă formată din : - Teren intravilan , nr. cadastral/topografic Top: 2539/188/h, în suprafață de 300 mp, pe care este edificată o construcție cu destinație rezidențială (casă P+E) - conform extrasului CF 62945 Hunedoara, eliberat la data de 13.06.2023. Proprietar : Cozminca Benone - Dan. Asupra terenului în suprafață de 300 mp este înmănușat în favoarea Consiliului Local Hunedoara un drept de privilegiu imobiliar în valoare de 18.208.333 lei. - Teren intravilan liber utilizat de fam. Cozminca Benone - Dan ca și curte, pentru care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente de proprietate (evaluatorul formulează ipoteza că acest teren aparține tot d-lui Cozminca Benone - Dan, conform declarației acestuia).							

Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adică dpdv al dreptului de proprietate deţinut şi nici dezmembremente ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a servituţilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76543, aceasta având acces direct la str. Eliberării prin : - latura estică – închisă la data evaluării cu gard de beton (ipoteză că terenul evaluat este adiacent la drumul public – str. Eliberării) sau - latura vestică – fiind necesar un drept de servitute pe parcela alăturată aparţinând d-lui Cozminca Benone - Dan. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terţă persoană, nu va fi afectat accesul la terenul evaluat şi nici acesta nu va afecta buna utilizare a imobilului teren + construcţie menţionat. Dacă vânzarea se va face către proprietarul imobilului rezidenţial adiacent (fam. Cozminca Benone - Dan), valoarea întregii proprietăţi ar putea creşte prin efectul de sinergie. ✓ Imobilul adiacent nu a fost expertizat detaliat. Nu au fost puse la dispoziţia evaluatorului planuri, schiţe, relevee vizate de un topograf ANCPİ pentru construcţia rezidenţială – casă P+E. Se formulează ipoteza că : - imobilul în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. - nu există contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine . Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate În cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă a proprietăţii evaluate poate fi afectată. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76543 este considerat liber, construibil (categoria de folosinţă curţi – construcţii) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin şi liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public şi proprietatea subiect.	
--	--

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

- ✶ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✶ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite;
- ✶ 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 predefinite;
- ✶ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✶ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✶ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✶ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	Nu sunt.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Eliberării FN, jud. Hunedoara , cod poștal 331064, înscris în CF 76543 Hunedoara, nr. cadastral 76543
Proprietar	Domeniut Privat Municipiui Hunedoara , CIF 2127028
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76543 a localității Hunedoara, nr. cadastral 76543. Conform extras CF nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului evaluat. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76543 este considerat liber, construitibil (categoria de folosință curți – construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. .
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 - Tipuri ale valorii. Conform acestui standard : • Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (19.09.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9746 Lei/EUR .												
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 19.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2024. Data evaluării este 19.09.2024 .												
Data raportului	19.09.2024												
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; - inspecția proprietății; - stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; - aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Inspecția a fost efectuată în data de 19.09.2024, de către evaluator autorizat Oprîta Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor furnizate de client și a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPPI – identificare conform nr. cadastral 76543 și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și situația efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului și vecinătățile, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren, respectiv împrejmuirea acestuia. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă în amplasamentul adiacent împrejmuit.												
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: <table border="0"> <tr> <td>✓ SEV 100 – Cadrul general</td> <td>,</td> <td>SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</td> </tr> <tr> <td>✓ SEV 102 - Documentare și conformare</td> <td>,</td> <td>SEV 103 – Raportare</td> </tr> <tr> <td>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</td> <td>,</td> <td>SEV 105 – Abordări și metode de evaluare</td> </tr> <tr> <td>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</td> <td>,</td> <td>SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</td> </tr> </table>	✓ 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	,	SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
✓ 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	,	SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile											

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 76543 Hunedoara + Extras de Plan Cadastral ✓ Certificat de Urbanism nr. 209 / 12.08.2024 ✓ HCL 321 / 31.08.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara ✓ Extras CF 62945 Hunedoara pentru teren + construcție adiacentă 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 nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și împartăle și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se formulează ipoteza că imobilul adiacent – casă rezidențială P+E respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată. ✓ Imobilul evaluat nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul a utilizat suprafața înscrisă în documentele puse la dispoziție. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștiință 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.

✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. 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; ✓ 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.	
✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Eliberării. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76543 și în prezența reprezentantului proprietarului. ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76543, era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren + construcție), ce are ca identificator stradal - str. Eliberării nr. 3b. Imobilul subiect, conform extras CF 76543, este împrejmuit parțial, iar împrejmuirea constă în gard de beton pe latura de nord, est, sud și o limită convențională pe latura de vest cu proprietatea imobiliară adiacentă formată din: - Teren intravilan, nr. cadastral/topografic Top: 2539/188/h, în suprafață de 300 mp, pe care este edificată o construcție cu destinație rezidențială (casă P+E) - conform extrasului CF 62945 Hunedoara, eliberat la data de 13.06.2023. Proprietar: Cozminca Benone - Dan. Asupra terenului în suprafață de 300 mp este înțâbulat în favoarea Consiliului Local Hunedoara un drept de privilegiu imobiliar în valoare de 18.208.333 lei. - Teren intravilan liber utilizat de fam. Cozminca Benone - Dan ca și curte, pentru care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente de proprietate (evaluatorul formulează ipoteza că acest teren aparține tot d-lui Cozminca Benone - Dan, conform declarației acestuia).	Ipooteze speciale semnificative

	Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adică dpdv al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare. Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76543, aceasta având acces direct la str. Eliberării prin : - latura estică – închisă la data evaluării cu gard de beton (ipoteză că terenul evaluat este adiacent la drumul public – str. Eliberării) sau - latura vestică – fiind necesar un drept de servitute pe parcela alăturată aparținând d-lui Cozminca Benone - Dan. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării către o terță persoană, nu va fi afectat accesul la terenul evaluat și nici acesta nu va afecta buna utilizare a imobilului teren + construcție menționat. Dacă vânzarea se va face către proprietarul imobilului rezidențial adiacent (fam. Cozminca Benone - Dan), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. ✓ Imobilul adiacent nu a fost expertizat detaliat. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului planuri, schițe, relevee vizate de un topograf ANCPPI pentru construcția rezidențială – casă P+E. Se formulează ipoteza că : - imobilul în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. - nu există contaminări naturale sau chimice care ar putea afecta 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 În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76543 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți – construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

4. PREZENTAREA DATELOR

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

✓ Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel:

- **teren intravilan, împrejmuit parțial:** gard de beton pe latura de nord, est, sud și limită convențională pe latura de vest, având categoria de folosință actuală arabil, în suprafață de 155 mp, amplasat în Hunedoara, str. Eliberării FN, jud. Hunedoara, Carte Funciară 76543, nr. cad. 76543.

Conform Certificat de urbanism nr. 209/12.08.2024, destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism este de : zonă locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare.

Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Eliberării. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76543 și în prezența reprezentantului proprietarului. La data inspecției, terenul intravilan evaluat era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren + construcție P+E), ce are ca identificator stradal - str. Eliberării nr. 3b.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76543 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	76543	155	Teren împrejmuit: Teren împrejmuit parțial: gard de beton pe latura de nord, est, sud și limită convențională pe latura de vest.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folclăsiță	Intre vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	155	-	-	-	-

- ✓ Parcela de teren cu nr. cadastral 76543 s-a întâlnit în baza Hotărârii nr. 321/31.08.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara.
- ✓ Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Dreptul de proprietate a fost dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26666 / 31/07/2023 Act Administrativ nr. Adresa nr.62811, din 18/07/2023 emis de PRIMARIA MUN. HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3. Declarație, din 29/06/2023 emis de Stinga Alexandru-Cristian; Act Administrativ nr. 3441, din 29/06/2023 emis de BCPI Hunedoara; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4. PAD, din 29/06/2023 emis de Stinga Alexandru-Cristian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3. Memoriu tehnic, din 29/06/2023 emis de Stinga Alexandru-Cristian; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1. Cerere de recepție și înscriere, din 22/03/2023, emis de Stinga Alexandru-Cristian. Se deschide C.F. nr. 76543/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 76543/ UAT Hunedoara, descris în partea I, are conținutul imobilului adus din CF3441-HUNEDOARA, de sub A+236, nr. top. 37/14/2-38/14/2/3	A1
30973 / 06/09/2023 Act Normativ nr. HOTARAREA NR 321/2023, din 31/08/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.75387, din 04/09/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din extrasul CF pus la dispoziție, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76543 este considerat liber, construibil (categoria de folosință cu rîi - construcții) și dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică rezidențială, amplasată la limita dintre zona OM și zona Micro 7 (zona PENNY).
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

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

Proprietatea este amplasată la limita dintre zona OM și zona periferică Micro 7, pe strada Eliberării ce deviază din strada Viorele și face legătura cu str. Alexandru Vlahuță. Strada Eliberării are 2 artere principale și o arteră secundară.

Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76543 și în prezența reprezentantului proprietarului. Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar strada Eliberării.

La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76543 :

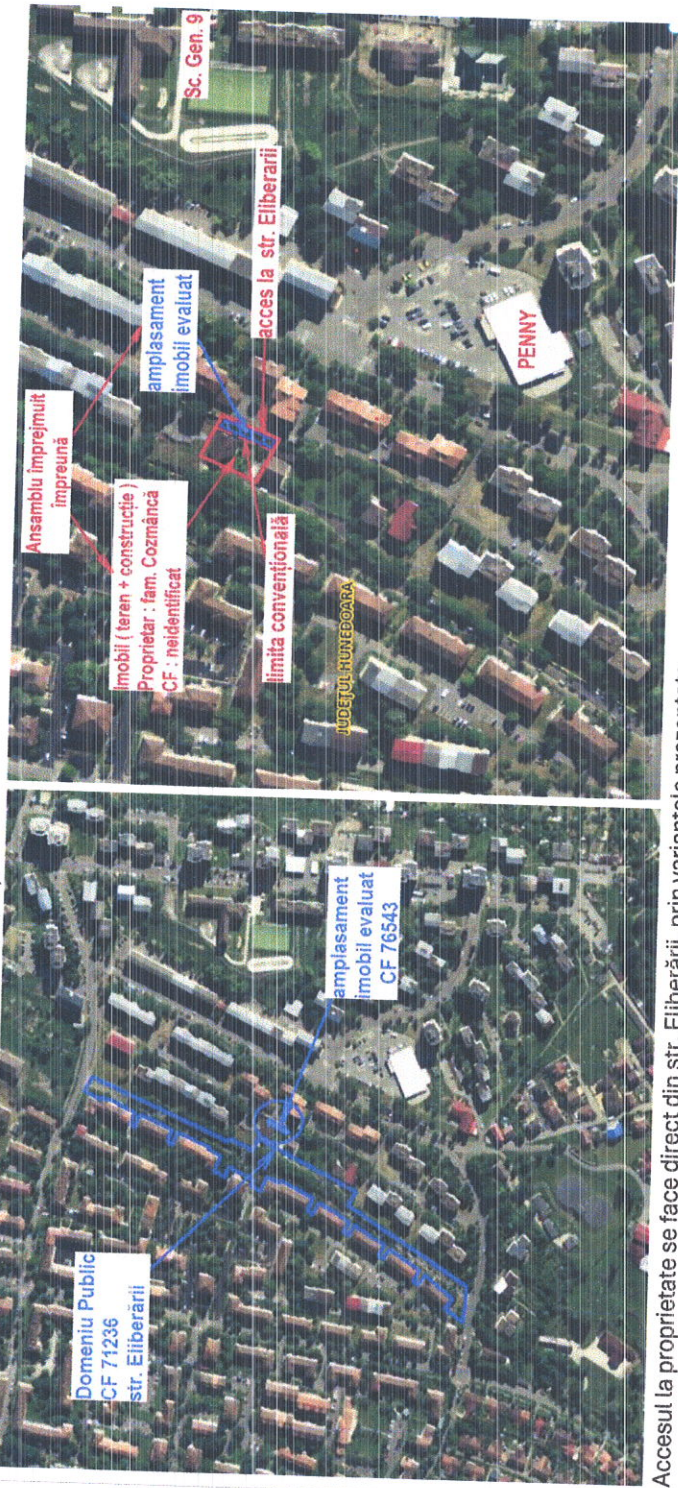
- am identificat că acesta era împrejmuit împreună cu o proprietate imobiliară (teren + construcție P+E), ce are ca identificator stradal - str. Eliberării nr. 3b, proprietate aparținând d-lui Cozminca Benone - Dan.
- accesul la proprietate se face din strada Eliberării nr. 3b, fiind necesar un drept de servitute (nu s-au identificat aceste informații)
- accesul se poate face direct și din parcare de pe str. Eliberării amplasată pe latura estică a imobilului subiect, închisă cu gard de beton

Proprietatea imobiliară adiacentă, ce este împrejmuită împreună cu imobilul subiect cu gard de beton, având o limită convențională pe latura estică, este formată din :

- Teren intravilan, nr. cadastral/topografic Top: 2539/188/6, în suprafață de 300 mp, pe care este edificată o construcție cu destinație rezidențială (casă P+E) - conform extrasului CF 62945 Hunedoara, eliberat la data de 13.06.2023. Proprietar : Cozminca Benone - Dan.
 - Teren intravilan liber utilizat de fam. Cozminca Benone - Dan ca și curte, pentru care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente de proprietate (evaluatorul formulează ipoteza că acest teren aparține tot d-lui Cozminca Benone - Dan, conform declarației acestuia).
- Evaluatorul nu a investigat această proprietate imobiliară adiacentă după al dreptului de proprietate deținut și nici dezmembrăminte ale acestuia legate în special de modul de acces, modul de acordare a serviciilor, deoarece nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Informații despre amplasament.

Evaluatorul a investigat doar modul cum este asigurat dreptul de proprietate al parcelei evaluate cu nr. cadastral 76543 prin accesul la proprietate (prezentat mai sus și în planurile de mai jos).



Accesul la proprietate se face direct din str. Eliberării, prin variantele prezentate.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Eliberării	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 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 calilor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.		
Zona studiata este una mixta, preponderent rezidentială, dar și comerciala sau mici afaceri (prestări servicii, depozite, etc.).		
Zona rezidențială este reprezentată în principal de proprietati cu destinație rezidențiala tip blocuri P+3 – P+10, dar și case izolate sau organizate în cartiere amplasate în vecinătate (OM, Chizid).		
Zona comerciala este reprezentată de spații comerciale la parterul blocurilor existente de la data PIF, în special pe str. Viorele , dar și spații comerciale de cartier dezvoltate în spatii cu altă destinație dezafectate (ex. foste centrale termice), în spații rezultate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona (ex. Supermarket PENNY).		

Descrierea terenului

Conform extras CF 76543, categoria de folosință actulă a terenului este teren arabil.

Conform Certificat de urbanism nr. 209/12.08.2024 :

- destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism este de zonă locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare
- imobilul este situat în UTR 2
- pentru imobil se pot autoriza lucrări de întreținere , renovare și modernizare la nivelul fondului construit. Utilizări permise : locuințe individuale P-P+1, locuințe individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere
- Indici maxim admisibili : POT – 70% , CUT – 2,0.

Suprafața totală : 155 mp. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului subiect. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF 76543 pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că este conform cu suprafața reală.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76543	155	Teren imobilizant datat, giro de bilanș pe latura de nord, nat. sud și lărgime convențională pe latura de vest.
* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70		



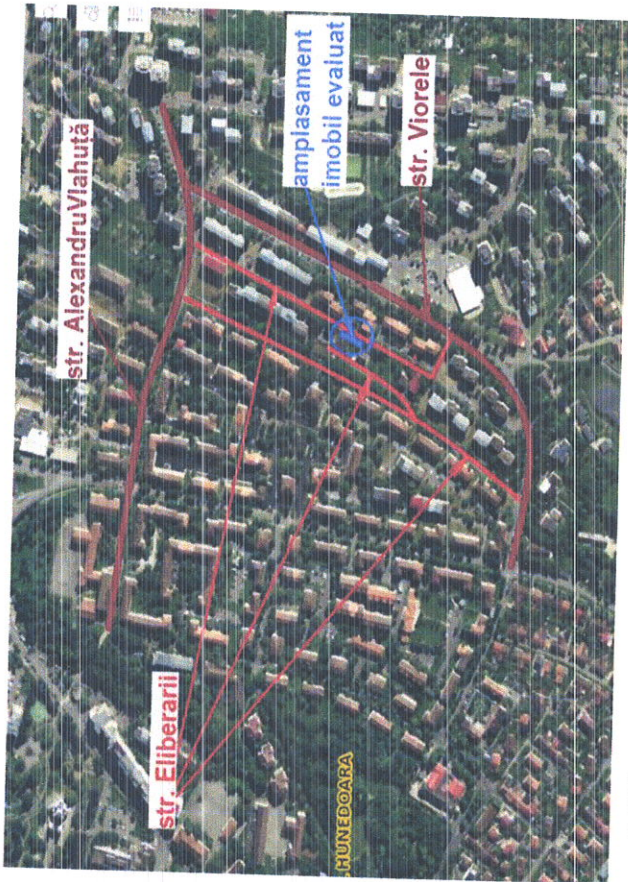
Forma terenului : rectangulara dreptunghiulara , ușor trapezoidală

Tip teren : plan , pantă ușoară , etajat pe cca. 15 ml față de amplasamentul proprietatii alăturate printr-o zonă de teren cu pantă de cca. 70° , h = cca. 3 m

Deschidere la str. Eitiberării pe latura estică : 30,00 ml , Dimensiuni medii : 29,50 x 5,25 ml

Terenul este liber de construcții, parțial amenajat cu gazon și pomi fructiferi sau arbuști ornamentali.

Terenul este împrejmuit parțial, iar împrejmuirea constă în gard de beton pe latura de nord, est, sud și o limită convențională pe latura de vest cu proprietatea imobiliară adiacentă.



Utilități : existente la limita proprietății

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: rezidențială / funcțiuni complementare
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă
- ✓ Rețea telefonie, internet : existentă

Caracteristici economice:

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

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

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:									
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)								
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)								
Pasul 3.	Analiza cererii								
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)								
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă								
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)								

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea

cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial – **teren intravilan** parțial împrejmuit, amplasat la limita dintre cartierul OM (dezvoltat de-a lungul b-dului 1848) și cartierul Micro 7 (zona Supermarket PENNY).

Utilizările potențiale ale imobilului subiect sunt:

- Rezidențial
- Funcțiuni complementare (baterie de garaje, loc de agrement , after – school, etc.).

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru terenuri, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare** : teren intravilan liber, parțial împrejmuit;

- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri medii;
- **Calitatea construcției:** nu este cazul ;
- **Caracteristicile dotarilor:** nu este cazul ; teren parțial împrejmuit cu gard de beton pe 3 laturi. Toate utilitățile se regăsesc la limita proprietății.
- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;

- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare în zona OM/M7 și zonele mediane / periferice ale municipiului

- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea terenurilor sunt terenuri intravilane libere, cu acces direct la strada, cu utilități la limita proprietății;

- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unitati de învățământ, grădinite, unitati medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică a proprietatii subiect este cea a terenurilor intravilane libere, situate în zona mediană / periferică a municipiului Hunedoara (centrată pe zona OM – M7).

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.
Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; evaluatorul a identificat un interes scăzut pentru închirierea acestui tip de proprietate.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajați în sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate, iar nevoia unei proprietăți rezidențiale nu este imediată, fiind preferată achiziția unui teren în prima etapă, urmand ca dezvoltarea imobiliară să se realizeze într-o etapă următoare.
- **Interesul investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile ușor achiziționabile, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate terenuri construite, cu acces direct la stradă, cu utilități la limita proprietății, cu o formă regulată.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate terenuri amplasate în cartiere rezidențiale tip case, care să asigure un anumit nivel de intimitate, liniște și mai puțin cele amplasate în zone cu blocuri;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate terenuri cu suprafețe mai reduse cuprinse în intervalul de 400 - 500 mp, cu preturi accesibile prin contractare unor credite.

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. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condițiile actuale ale pieței imobiliare ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece dezvoltatorii, care e posibil să devină mai precauți, atenuează ritmul de dezvoltare. În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – număr mediu de unități similare, în stagnare ;
- **oferta de închiriere** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în ușoară scădere;
- **volumul de livrări așteptate:** poziționat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **30 - 75 Euro/mp**
- **mărja de negociere la vânzare** *(oferte mature): 5 - 20%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul

* **variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte:** localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” pretul).
- În ce privește **inchirierea** putem spune ca numărul solicitărilor înregistrează o stagnare la un nivel redus, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piața a proprietăților.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Preturile rezidențiale au înregistrat o ușoară creștere comparativ cu semestrul precedent. Această creștere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare. Evoluția pieței este direct afectată de condițiile de finanțare.

Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențialii cumpărători își pot urgenta planurile de achiziție, mizând pe o achiziție care își va crește valoarea, atât ca urmare a trecerii timpului, cât și ca urmare a unei dezvoltări urbanistice.

În prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate împotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

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 prețuit pentru dezvoltări imobiliare, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara în suprafața de 155 mp.
 - În cazul parcelei evaluate – utilizarea actuală : curte / teren neutilizat
- Dotări funcționare, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
 - Aria pieței competitive: zona imediată / periferică a municipiului Hunedoara, delimitată pe criteriul OM / M7
 - Proprietăți substitut disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietățile rezidențiale

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere – N/A
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri prețuite pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilități disponibile.

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 achiziționare/inchiriere de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată / redusă
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5% și 20%
- Oferte vânzare: 30 – 75 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 (oferte) 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.

PASUL 6

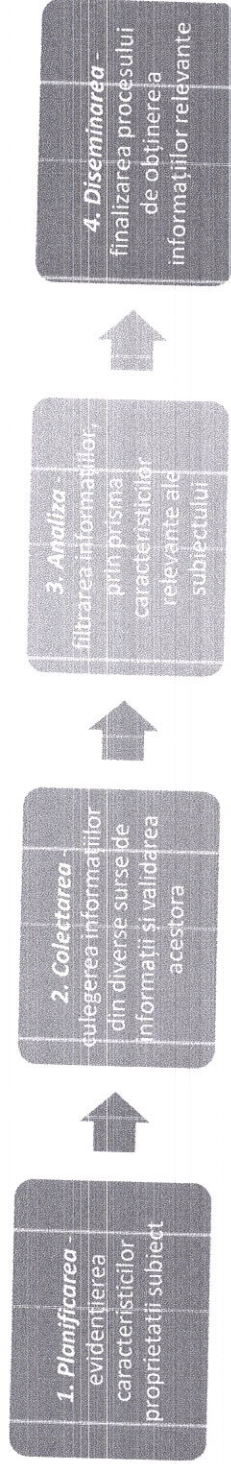
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

**Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății**

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



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

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

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

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

2. Colectarea – 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 a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită - nu este cazul.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU				Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar		
Rezidențial / funcțiuni complementare	da	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	da	nu
Prestări servicii	da	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip rezidențial / funcțiuni complementare, având în vedere și regimul tehnic stabilit de Certificatul de Urbanism. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

Cea mai bună utilizare

6. EVALUARE

Metode de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Metoda comparației

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

V teren = 8.280 EURO

echivalent

V teren = 41.200 LEI

(53,40 EUR / mp

echivalent

265,60 Lei / mp)

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii de piața, fundamentată și semnificativă, 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.

Analiza rezultatelor

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

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

Concluzia asupra valorii

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

8.280 EUR

echivalent

41.200 LEI

(53,40 euro/mp)

(265,60 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 19.09.2024: 4,9746 Lei/EUR

ANEXE

Anexa nr. 1 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzație comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

Anexa nr. 2 - Grila comparațiilor de piață

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:				
1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.				
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.				
2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.				
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.				
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sințeza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.				
● In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.				
● Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).				
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE				
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	50 €	70 €	44 €
SUPRAFAȚA (mp)	155 mp	750 mp	360 mp	500 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - median/periferic - Zona OM/M7 - str. Elberarii FN	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Carol Davila	Hunedoara - periferic - zona M4 la limita cu M5 - str. Mureșului	Hunedoara - periferic - Zona Buituri - Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Gorunului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, acces direct din str. Elberarii, parțial împrejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila si str. Aleea Pădurii, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Mureșului pe doua laturi, neîmprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Laturenii, neîmprejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan, panta ușoară, diferența de nivel față de teren adiacent	Plan, în panta usoara continuă, cca. 15%	Plan, drept	Plan / în pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata - dreptunghiulara, ușor trapezoidală, dim medii 29,50 x 5,25 ml FS = cca. 37,50 ml	Neregulata - triunghiulara, 2 FS = cca. 47 ml	Relativ regulata, optim compactă, FS pe doua laturi de cca. 16,7 și 23,6 ml	Regulata dreptunghiulara, FS = cca. 12 ml
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială / funcțiuni complementare	rezidențială

GRILA DATELOR DE PIATA		ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE	
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B
SUPRAFATA (mp)	155 mp	750 mp	500 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	50 €/mp	44.0 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-5%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT		nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €
Elemente specifice tranzactiei		45.0 €/mp	55.6 €/mp
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		deplin	deplin
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICT I LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii			
LOCALIZARE	Hunedoara - median/periferic - zona OM/M7 - str. Eliberarii FN	Hunedoara - periferic - zona Chizid - str. Carol Davila	Hunedoara - periferic - zona M4 la limita cu M5 - str. Muresului
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici			
SUPRAFATA	155 mp	750 mp	360 mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimi)	Asfaltat, acces direct din str. Eliberarii, partial imprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Carol Davila si str. Aleea Padurii, neimprejmuit	Asfaltat, acces direct - str. Laturenii, neimprejmuit
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren plan, panta usoara, diferenta de nivel fata de teren adiacent	Plan, în panta usoara continuă, cca. 15%	Plan / în panta usoara
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zona proprietatii	en/apa/gaz/canal - în zona proprietatii
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata - dreptunghiulara, ușor trapezoidală, dim medii 29,50 x 5,25 ml FS = cca. 37,50 ml	Neregulata - triunghiulara, 2 FS = cca. 47 ml	Regulata - dreptunghiulara, FS = cca. 14 ml
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE (vadi comerciale, disponibilitate locuri de parcare)	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	rezidențial / funcțiuni complementare	rezidențial / funcțiuni complementare	rezidențial / funcțiuni complementare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	1	2	1
SIMILARĂ	5	7	5
INFERIOARĂ	4	1	4
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA	
Comparabila B	55.6 €/mp	265.60 lei/mp	VALOARE DE PIATA
Proprietatea subiect	53.40 €/mp	8.280 €	41,200 lei
Comparabila D	51.0 €/mp		
Comparabila A	45.0 €/mp		
Comparabila C	41.8 €/mp		
			4.9746 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
 - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 45 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 750 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 56 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 360 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 56 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 42 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 42 €/mp.

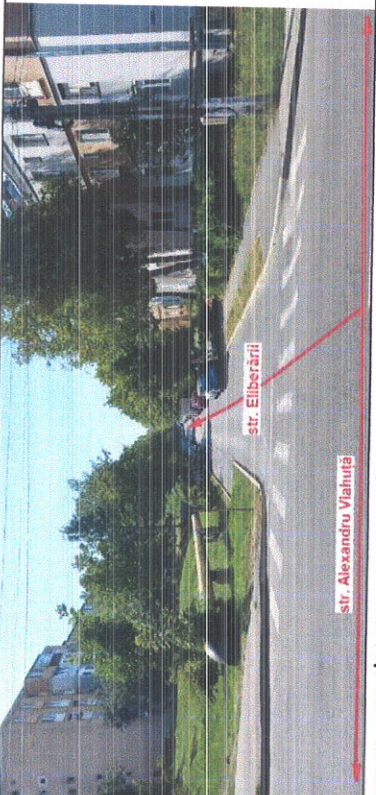
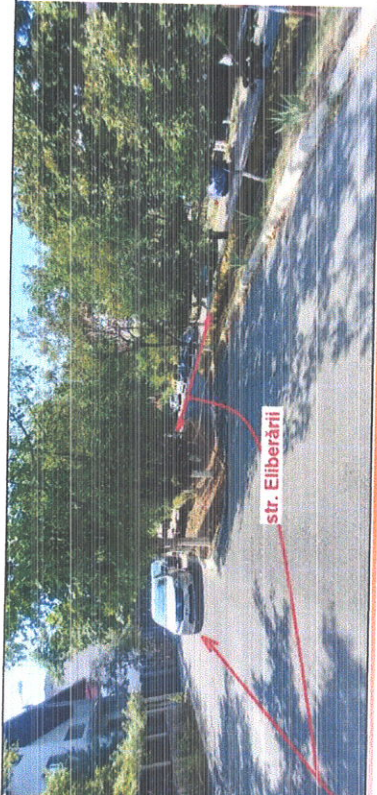
PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 51 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 322 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare rezidențială, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 51 €/mp.

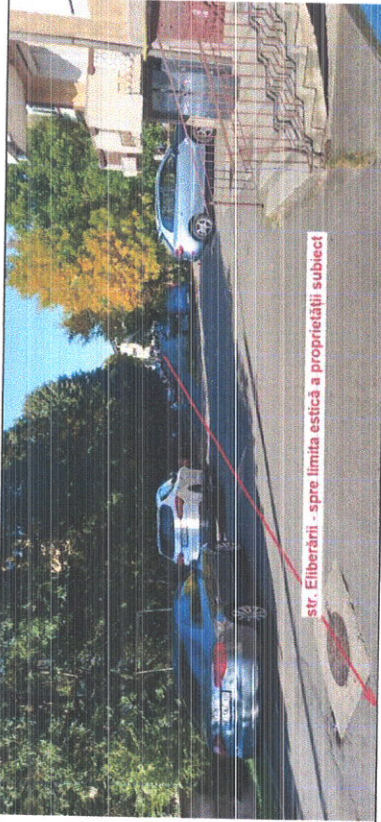
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – acces pe str. Eliberării din str. A. Vlahuță 	Acces pe str Eliberării - limita vestică, respectiv estică ptr imobilul subiect 
str. Alexandru Vlahuță spre str. Eliberării 	Acces spre proprietate din str. Eliberării – acces către teren fam. Cozmîncă 
Acces spre proprietate – acces prin teren fam. Cozmîncă 	

Acces spre proprietate – acces prin teren fam. Cozmîncă

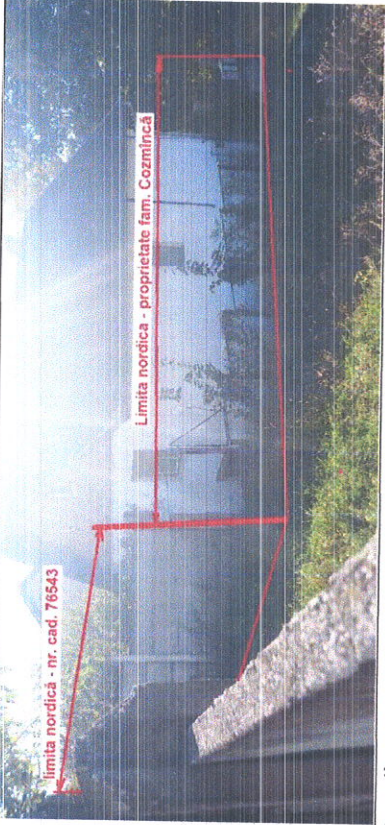
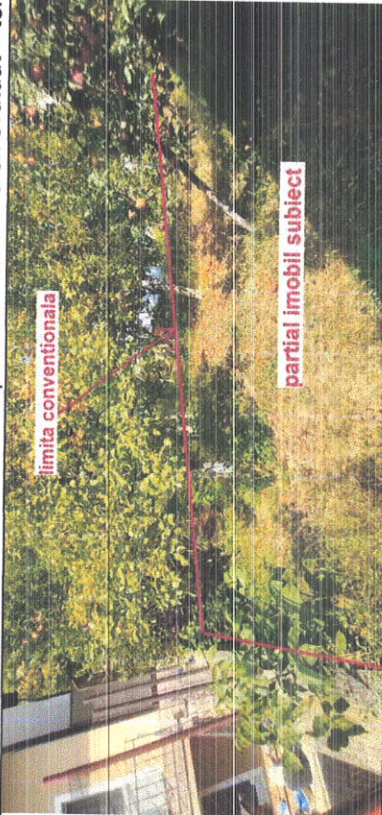
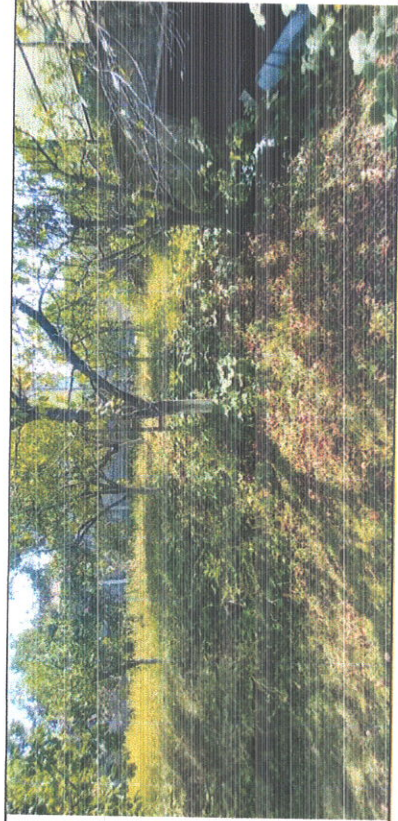


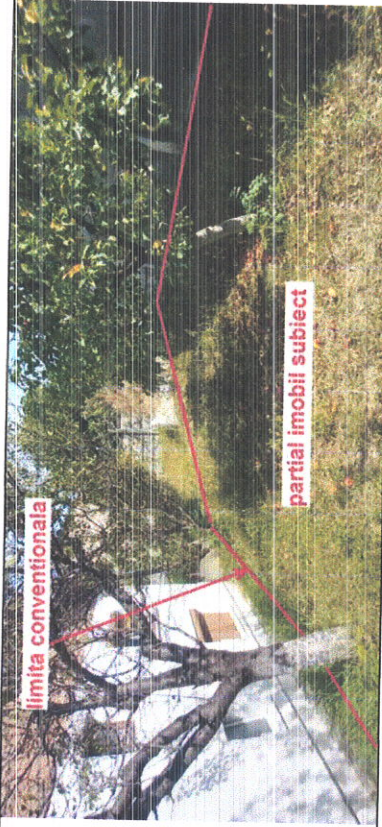
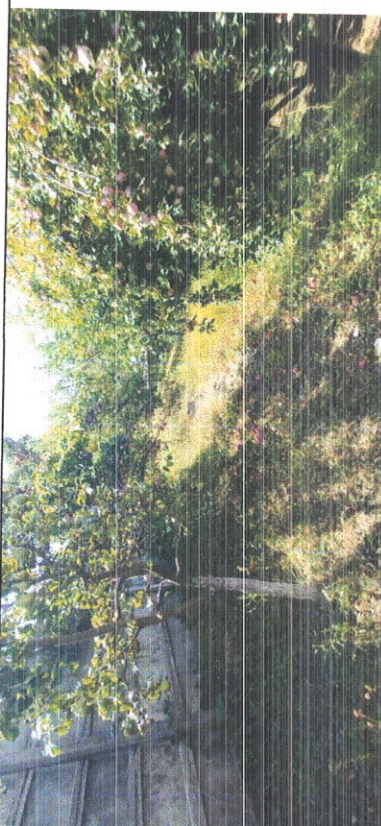
Perspectivă acces limita estică proprietate subiect



Limita estică imobil subiect

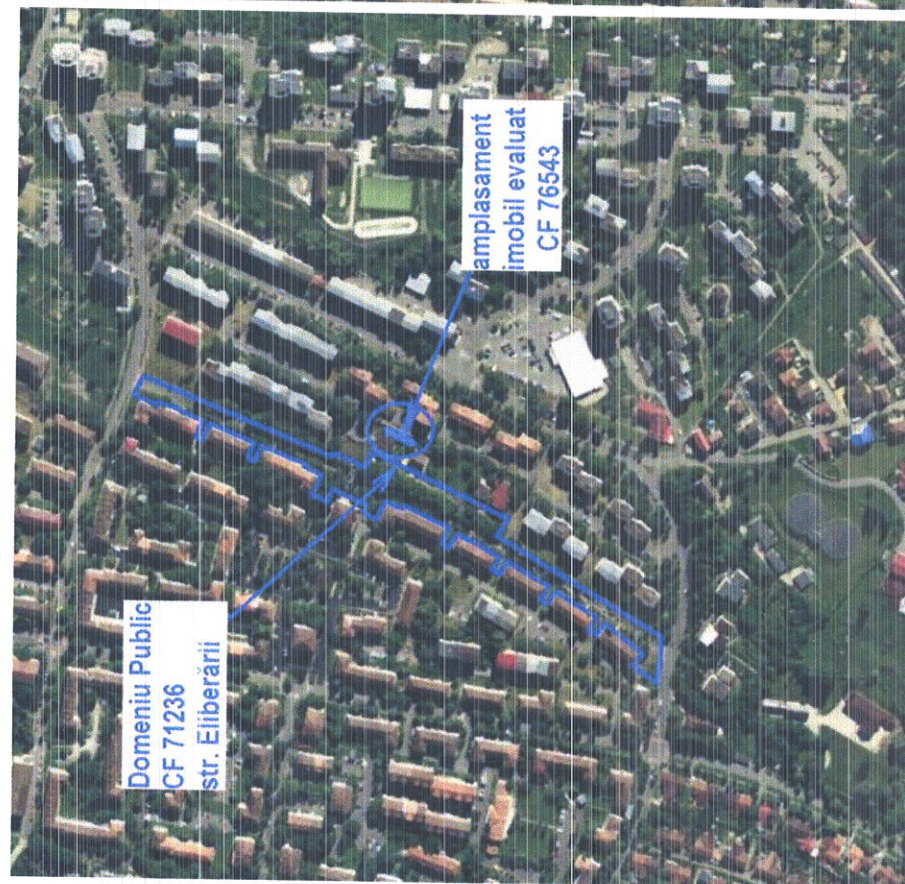


Limita nordică imobilul subiect	
	
Perspectiva – vederi teren evaluat + teren proprietate adiacenta aparținând fam. Cozmîncă	
	
	

	
	
Aspecte limite teren evaluat   	Aspecte limite constructie fam Cozmîncă.   

amplasament
imobil evaluat





Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **Oprita F Vasile Matei** Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B, Loc. Hunedoara
CUI 33233509

Conform referat nr. 58264/30.07.2024
DA36279896

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		434	19	08	2024

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
71324000-5	Raport de evaluare in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 155 mp, situat in mun. Hunedoara, str. Eliberarii, jud. Hunedoara, inscris in CF nr. 76543 Hunedoara, nr. cad. 76543, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara	buc		1	800,00	800,00	0,00	800,00			
	Total					800,00	0,00	800,00			

* Plata in maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR BOBOLITANU DAN PRIN ADMINISTRATOR PUBLIC TAMONA ELENA TOCOR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC POPA AURELIA ANISOARA	CONSILIER JURIDIC DERYI ADINA	SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE PUISORU CLAUDIA MIHOARA	DIRECTOR EXECUTIV DIRECȚIA PATRIMONIULUI ALBU MARINELA MARGARETA	COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE PARAU CRISTINA MARCELA
--	----------	--	----------------------------------	--	--	--

Intocmit 3 ex
Frishtofer Beatrița

Ac. 80386 / 20.08.2024

Carte Funciară Nr. 76543 Hunedoara

1001728-39267

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

B. Partea II. Proprietari si acte

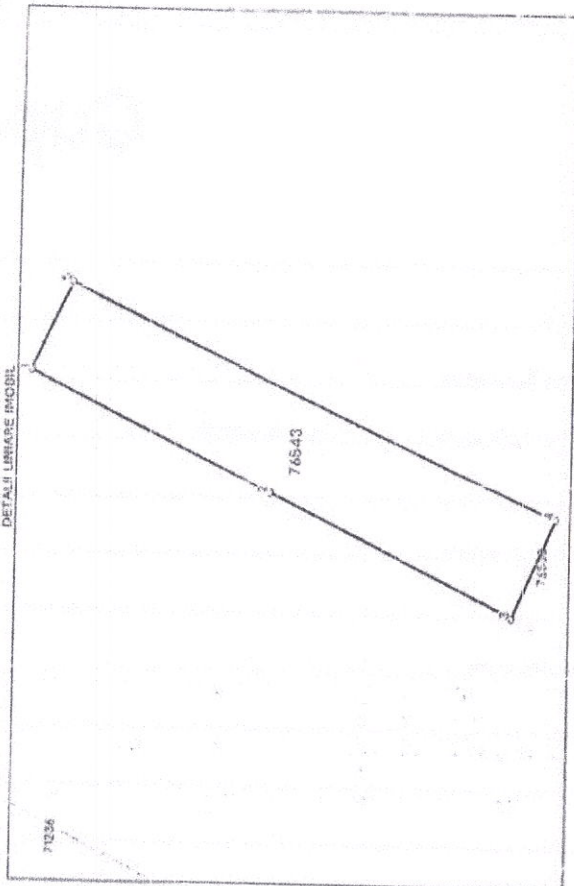
Inscriseri privind dezmernit rãmintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Document care contine date cu caracter personal. Inregistrat la Serviciul National de protectia datelor Nr. 677/2001.

our position on the issue of the environment.

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/14. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

DETAIL LANGUAGE MONITOR



nr. inregistrare	Categorie teren	Suprafata terenului (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	erabil	DA	195			

1.1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct Incipit	Punct sfarsit	Longline segment m (m)
1	2	14.925
2	3	15.041
3	4	5.533
4	5	29.842
5	1	4.834

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestuia.

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

Data și ora generării,
31/07/2024, 10:01



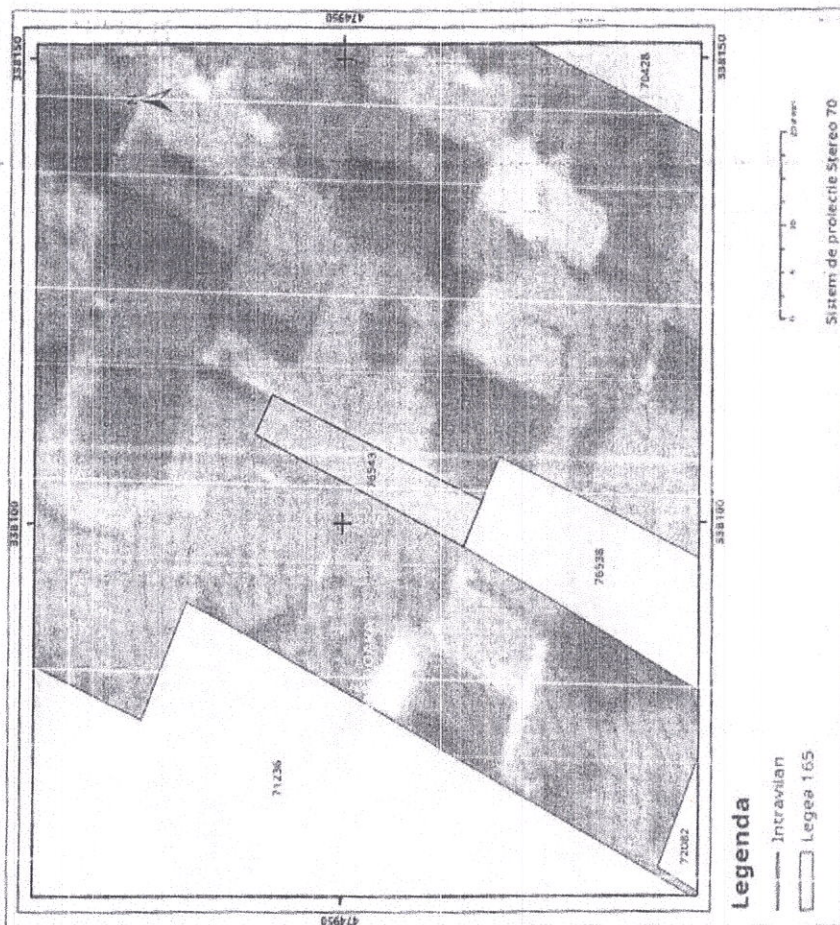
ANCPI **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
pentru imobilul cu IE 76543: UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Eliberării

Nr. cerere	25035
Ziua	31
Luna	07
Anul	2024

Cad. vînzătoare
104-172038495

Teren: 155 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință(m): Arabil 155mp
Plan detaliu

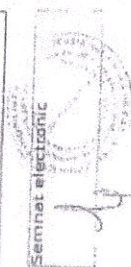


Copie verificată din arhivă pentru a fi folosită pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 1 din 2



Sancți tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Ultima actualizare a geometriei: 02-08-2023
Data și ora generării: 31-07-2024 09:57



Copie verificată din arhivă pentru a fi folosită pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 209 din 12.08 2024

in scopul: Operational notariile - vanzarea mobil

Pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Eliberării, nr. 1, a.n. sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 76543 Hunedoara, nr. 76543 Hunedoara, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul cu IE 76543, UAT Hunedoara/Hunedoara.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, fața P.U.G., a municipiului Hunedoara, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

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

SE CERTIFICĂ:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru înregistrare C.F. nr. 76543 Hunedoara nr. cadastral 76543, încluzerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau de naturii ori în zona de protecție a acestora; au este cazul;

REGISTRUL ECONOMIC
Folosinta actuala a imobilului este arabi;
Destinatia stabilitii prin P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism - zona locuinte individuale si colective si functiuni complementare;
Reglementari fiscale conform H.C.L. nr. 541/2023, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pe anul 2024.

2) Conform P.U.G. și Regulament Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și preluată la HCL nr. 465/2023 - imobilul este destinat în prezent utilizării rezidențiale, fiind posibilă schimbarea destinației în funcție de necesități.

- [illegible]

- 24/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Außerdem sind die Konstruktionen aller vier vorstehenden Beispiele so beschaffen, daß sie auch für die Konstruktion von Kreisbogenen und Kreisbögen mit einem Radius, der kleiner als der Radius des Kreises ist, geeignet sind.

- Su se va primi actualitate si se vor autoriza lucrari specifice in vederea protejarii, reabilitarii si conservarii mediului natural construit.
- Se va urmări aplicarea programelor si a masurilor ce au scop identificarea si eliminarea potentialilor factori de prejudiciere a ecosistemelor de mediu. Totodata sa va functioneaza drastic localurile resorturilor de mediu si a mediului natural si social.
- Pentru a fi contribuabil la pusesti trebuie sa indeplineasca conditiile prevazute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 36 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HCR nr. 525/1996, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- d) Autorizarea executării parcelorlor, în baza prezentei regulamente, este permisă numai dacă peşi-u facare lot în parte se specifică cumulativ urmatoarele condiţii:

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

... este cazul
... POATE fi utilizat in scopul declarat pentru
... operatiuni notariale - vanzare imobii

POLYMER LETTERS

Certificatul de urbanism nu pune la dispoziție de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGĂȚILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URGENȚĂ:

În scopul clarificării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de către comandașii de construcție — solicităm să ne adresați următoarele competențe pentru posesia marilor: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 10, DEVA**

[illegible]

După primirea prezentei cerțificări de urbinism, ținându-se obligăția de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului, în urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor unor astfel de surse individuale, solicitarea a se obligația de a furniza acestor date autorității administrației publice competente cu privire la înțelegerea surselor pentru autoritatea executivă.

În acest caz, după emiterea certficatului de urbanism nu pot fi purturi deretării procedurii de evaluare a efectelor investiției a zonei mediiuului, solicitantul este obligat să de a nu face acest fapt actualitate a administrației locale competente.

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

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

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

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

alimentare cu apă gaze naturale
canalizare telefonizare
alimentare cu energie electrică salubritate
alimentare cu energie termică transport urban
Alte avize/acorduri:

- d.2) avize și acorduri privind:
securitatea la incendiu protecția civilă

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

- d.4) studii de specialitate.

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

Dan Boboșianu



SECRETAR GENERAL,

Dănuț Milton Lasău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

INTOCMIT,

Paula Lorena Bera

Acordat taxa de ... lei, conform Chiitaniei nr. taxa scutita cf. L227/2015 din ...

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de ... 2024.

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

se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ... până la data de ...

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

PRIMAR,

Dan Boboșianu

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Milton Lasău

L.S.

ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitas taxa de ... lei, conform Chiitaniei nr. ... din ...

Transmis solicitantului la data de ... direct.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 321 /2023¹

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 357/07.08.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr.67921/07.08.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 67928/07.08.2023 ;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 73836/30.08.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 73809/30.08.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 73042/28.08.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 73400/29.08.2023;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139, și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a următoarelor terenuri, astfel:

a) teren în suprafață de 4 mp situat în municipiul Hunedoara, Bdul Dacia, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76446 Hunedoara nr. cadastral 76446;

b) teren în suprafață de 457 mp situat în municipiul Hunedoara, Str. Eliberării, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76538 Hunedoara nr. cadastral 76538;

c) teren în suprafață de 155 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Eliberării, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76543 Hunedoara nr. cadastral 76543.

Art.2. - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

Art.3. - Hotărârea se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Direcției Economice, Serviciului Juridic, Administrație Publică Locală și Autoritate Tutelară, Compartimentului inventar, Biroului concesiuni, închirieri, vânzări, privatizare, Biroului urbanism, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, relații cu investitorii, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, Relația cu mediul asociativ.

HUNEDOARA, la 31.08.2023
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SORIN ILEA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Militon Dănuț Lăslău

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 21 voturi „pentru”
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată.

Anexa 6 – Informatii de piata:

Comparabila 1

OFERTE DE VANZARE

Sursa: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/41e129d6ii8h79g5d401918i8f78if15.html?_gl=1*vyffe5*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIITQ0PPeiAMVQ6hmAh2nOyWjEAAAYASAAEGLB_fD_BWE

publi24.ro

0748874977

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren intravilan Hunedoara / Str. Doctor
Carol Davila, jud. Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Penferle
Validat din 09.09.2024

37 500 EUR

50 EUR/mp

Descriere

Va propunem spre achiziționare cu 0% COMISION asupra cumparatorului teren intravilan in zona rezidentiala, cu vedere panoramica a orasului.

Terenul se intinde pe o suprafata de 750mp cu 2 deschideri la sosea de 47mp, utilitati in zona. Datorita pozitiei are multiple posibilitati de reconversie.

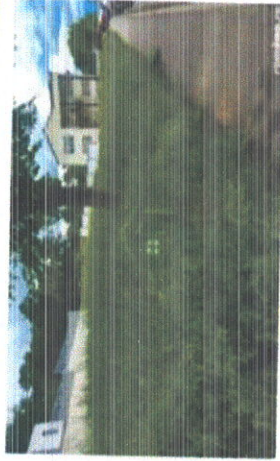
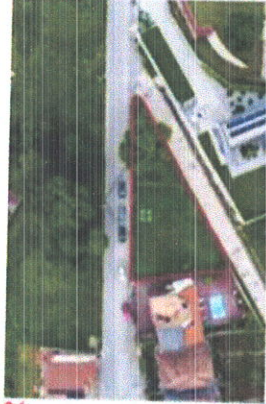
Situat pe strada Dr.Carol Davila, zona (Ciuperca) ferita de zgomotul urban, terenul ofera o priveliste minunata, ideal pentru constructia unei case cat si pentru dezvoltatori imobiliari. Pentru detalii contactati-ma si stabilim o vizionare!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0748874977

Specificatii

Suprafata terenului	750, 0 m ²
Front stradal	100
Numar fronturi	2
Latime drum acces	6



Oferta validata telefonic.

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-360-mp-teren-intravilan-in-oras-hunedoara/01h6h63i9gg571dgd45ii7d5e3406d39.html?_gl=1*6bt7dy*_up*MQ..&gclid=EALaIQobChMIlTQ0PPEiAMVQ6hmAh2nOyWjEAAYASAAEgLB_fD_BwE

publi24.ro

0792764789

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

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara
Valabil din 10.09.2024

25 000 EUR
negociabil

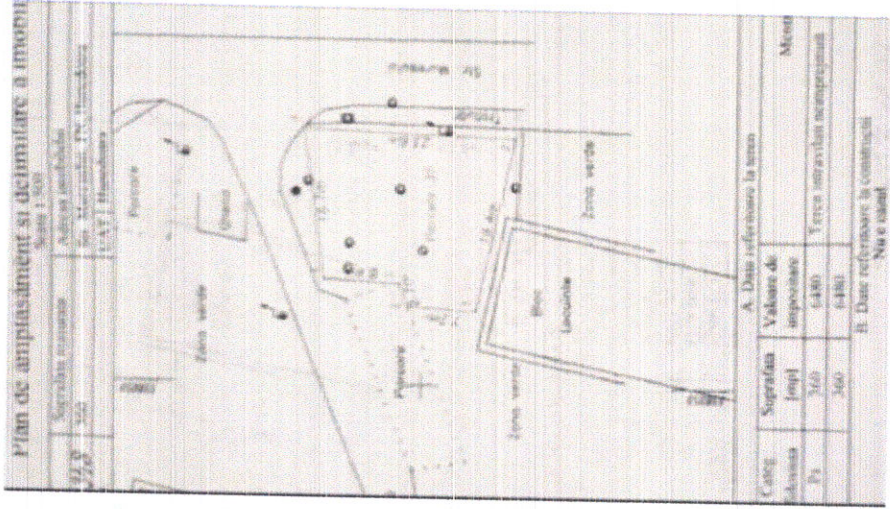
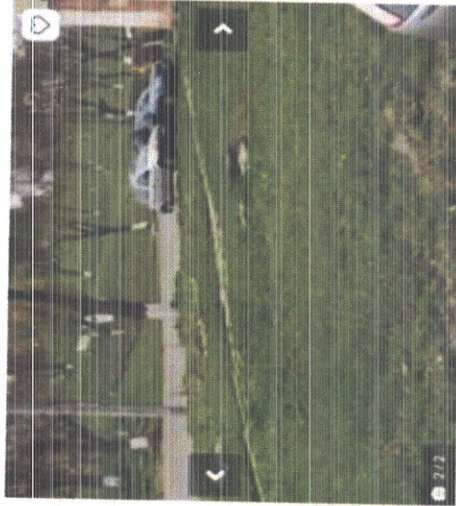
69,50 EUR/mp

Descriere

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara cu toate utilitățile

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0792764789



Oferta validată telefonic.

Alte informații obținute : amplasament , pe str. Mureșului la limita dintre M4 și M5. Are acces la str. Mureșului pe 2 laturi. Teren plan. Utilități la limita proprietății.
Forma relativ regulată, compactă – optimă dpdv al dezvoltării imobiliare.

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-central-500-mp-strada-latureni-IDBdsw>
storia



Muntenasu
Agentie

Vand teren intravilan central 500 mp strada Latureni

Hunedoara, Hunedoara

22 000 €

44 €/mp

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:

Locație:

zona Buituri, str. Lătureni

Suprafață utilă:

500 mp

Dimensiuni:

35,70 x 14 m

Gard:

împrejmuit parțial

Tip acces:

asfaltat. direct din strada

Împrejurimi:

proprietăți rezidențiale

Utilități:

în zona proprietății - energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare, iluminat stradal

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vand teren intravilan in Hunedoara, strada Latureni nr. 1a cu toate facilitatile: gaz, apa, curent, canalizare.
500 mp 22000 EUR usor negociabil.

Publicat: 23.08.2024

Actualizat: 09.09.2024

ID: 8869901

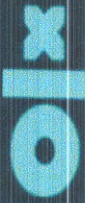
Oferta validata telefonic.



Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-de-vanzare-IDhWm80.html>



PRIVAT



vladcezar1900

Pe OLX din Ianuarie 2024

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Hunedoara](#)

Publicat: 05.09.2024

Terenuri de vânzare

60 € Preț e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 322 m²

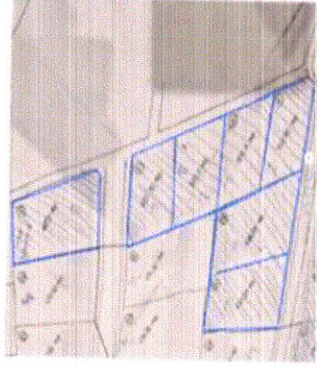
Extravilan / intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan, parcelat loturi casa, zona Ciuperca, str. Gorunului cu acces la toate utilitățile.

ID: 264867472

Vizualizări: 487



Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/teren-intravilan/082i1f23hi07307e76ee7g736f4372g.html>
publi24.ro

0774482254

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

Teren intravilan

📍 Hunedoara, Hunedoara

Postat 11 septembrie 2024

30 €/mp

23 130 € Preț negociabil

Descriere

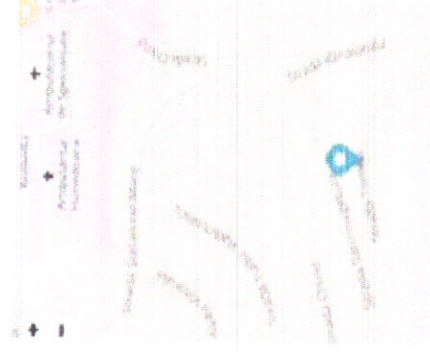
Vand teren intravilan in Hunedoara, strada Tomis, Chizid. Terenul are suprafata de 771 m si deschidere la strada de 14 m.

Gaz, curent, apa- la limita de proprietate.

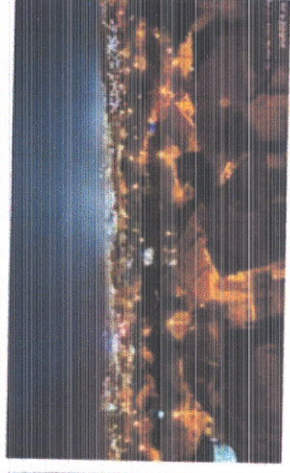
Pentru mai multe detalii, sunati la numarul

Pretul este negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0774482254



Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE

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

storia



REMAX Property Center



Florin Chete

Agentie 0745 354 623

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

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

[Hunedoara Gradini, Strada Gradinilor jud. Hunedoara jud. Hunedoara jud. Hunedoara](#)

Prezentare generală Valabil din 14.09.2024

Prezentare generală

Descriere

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

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

Particularitati

Suprafata	1.132 mp	Tip teren	intravilan	Gard	da
Intrebari	urban	Tip vanzator	agentie	Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta , gaz
Wagonare la distanta	Video			Tip acces	asfaltat



Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE

Sursa : [https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-1335mp-n-hunedoara-zona-valea-seac-f-s-75m-IDBwIQ.html?_gl=1*acbpai*_gcl_au*MTAwMDI5MDQ1OC4xNzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzM3MzE3](https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-1335mp-n-hunedoara-zona-valea-seac-f-s-75m-IDBwIQ.html?_gl=1*acbpai*_gcl_au*MTAwMDI5MDQ1OC4xNzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzM3MzE3Z0xhaF9EX0J3RQ.*_gcl_au*MTAwMDI5MDQ1OC4xNzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzM3MzE3)

storia

Agentia Imobiliara Unik >



Tiberiu Feier
Anunt agentie

0725 511 799

Teren de vânzare

1335m²

49 €/mp

Descriere

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafată utilă:	1.335 m ²
Dimensiuni:	75,00 x 17,80 m
Gard:	neîmprejmuit
Tip acces:	asfaltat

Utilități :

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă

Imprejurimi: proprietăți rezidențiale (blocuri , case) sau teren liber

Tip vânzător: agentie



Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-ciuperca-IDf7EkM.html>

Publicat: 05.09.2024

VANZATOR

Teren zona Ciuperca



Teodora

☎ 074 560 9379

21 000 €

44,80 € / mp

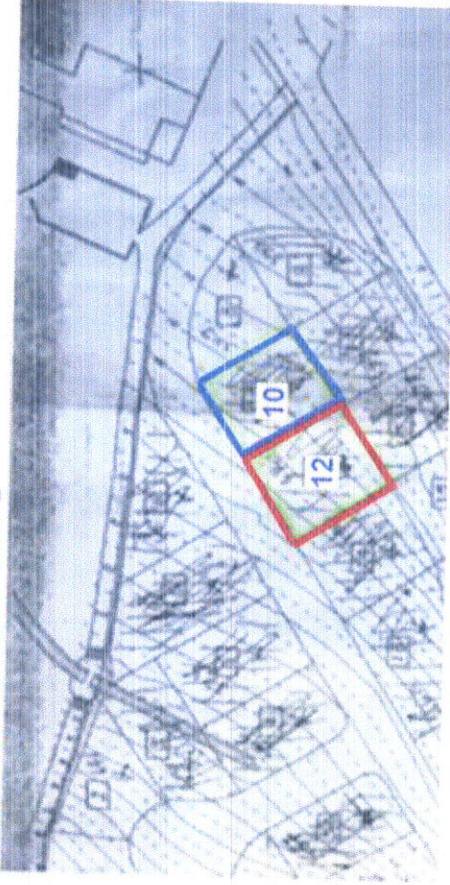
Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

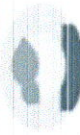
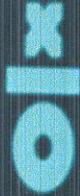
Vând 2 loturi teren intravilan in municipiul Hunedoara, zona Ciuperca. (Lot 10 și Lot 12)
Suprafata lotului 10 este de 469mp și suprafata lotului 12 este de 470mp
Ambele loturi cu front stradal.
Preț lot 21000 euro



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-hunedoara-zona-vile-IDeaMOs.html>

**Lucian**
Pe OLX din aprilie 2013 Activ pe 28 iunie 2023

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara

Publicat: 05.09.2024

Teren Hunedoara zona vile

70 €

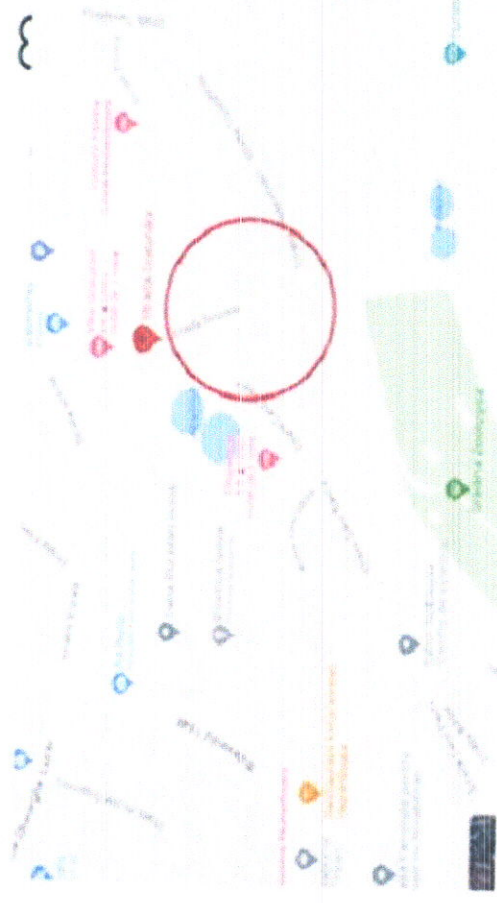
 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila 500m²



DESCRIERE

Loturi teren vanzare, zona Gorunilor, in Hunedoara, diverse marimi, intre 300-500 mp, zona de case vile, toate utilitatile. Pret pe mp 70 euro Acte la zi. Zona superba de vile, padure aproape. Sunati pentru detalii.

Comparabila 10

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html?_gl=1*15jta0p*_ga*Nj13NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzkzMjg4NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafață utilă 1.850 m² Tip teren intravilan
 Locație urbana Dimensiuni 53,60 x 34,50 m

Particularități

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat, pavat
Împrejurimi	Padurea Chizid, Gradina Zoologică

Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal. Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!

PREȚ: 50 euro/mp!!
TEL: 0725.511.799



Comparabila 11

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-ciuperca-strada-carol-davila-IDvE2n>

storia.ro



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
Agenție 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Prezentare generală

Teren , zona Ciuperca, strada Carol Davila

Hunedoara, Hunedoara

Suprafață	1.770 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	M7 zona Ciuperca	Dimensiuni	49 x 36 m
Gard	nu	Tip vânzător	agenție

80 €/mp

Descriere

De vanzare !!

Teren intravilan in suprafata de 1770 mp, front stradal 36 ml.
apa, gaz, curent, canalizare, panorama peste oras, toate actele la zii.
La cerere se poate parcela!!
Pret: 80 euro/ mp negociabil



Comparabila 12

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-central-IDgiKHd.html>

Valabil din 05.09.2024

Teren intravilan Hunedoara, central

VANZATOR

48 500 €

75,90 € / mp

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 639 m²



Nelu

☎ 074 914 6361

DESCRIERE

Vând teren vis a vis de parc, in spatele Primăriei, str. Ciocârliei de 639 m 2, front stradal 19,5 m, și 32,5 m lungime.



Comparabila 13

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-665mp-constructie-inceputa-p-e-IDvs7M.html>

storia.ro



Amos Imobiliare



Simona 0775 303 988
Agentie

Teren intravilan 665mp + constructie inceputa P+E

Hunedoara, Hunedoara

Particularitati

Gard	da
Facilitati	fosa septica, electricitate, apa curenta
Tip acces	drum public

65 € /mp

Prezentare generală

43 000 €

Suprafață	665 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	cca. 50 x 13,30 mp

Imprejurimi proprietati private



Comparabila 14

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-central-bdul-1848/gi57341i37hg7ifeg8d2fd8e8d128g5.html>

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

Suprafață 1.020 m² Tip teren intravilan
Locație urbana Dimensiuni 1.020 mp

Descriere

0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central, acces auto. Terenul dispune de curent, gaz, apă rețea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!

Particularități

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

