



25-46981-PMH Primaria Hunedoara 10.06.2025

Nr. raport 372, data 10.06.2025

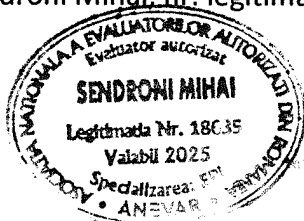
CN 10.06.2025

RAPORT DE EVALUARE **TEREN INTRAVILAN - CF 77342 HUNEDOARA**

*Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN,
Jud. Hunedoara*



Client: Primăria Municipiului Hunedoara
Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Hunedoara
Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA
Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.
Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)	5
3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII	5
3.5 MONEDA EVALUĂRII	6
3.6 SCOPUL EVALUĂRII.....	6
3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	6
3.8 DATA EVALUĂRII.....	6
3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	7
3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	9
3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI	9
3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	12
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	15
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	15
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	15
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	16
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE	16
5.3 ANALIZA CERERII	18
5.4 ANALIZA OFERTEI	19
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	20
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	23
7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	23
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	27
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	27
9. ANEXE	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan în suprafață de 66 mp.

Client: Primăria Municipiului Hunedoara

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Hunedoara

Localizare proprietate: Municipiului Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 06.06.2025

Data evaluării: 06.06.2025

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea valorificării.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL HUNEDOARA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 77342 Hunedoara, nr. cadastral 77342.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (06.06.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0422 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin piață (metoda comparației directe) este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
28.779 lei (436,05 lei/mp) respectiv
5.708 euro (86,48 euro/mp)

Întocmit: Șendroni Mihai,

Membru titular ANEVAR

06.06.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 66 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 77342 Hunedoara certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ 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 certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

06.06.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este realizat de către GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizație 0796, cu sediul în Hunedoara, cartier Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, adresa de email gamaevalinvest@gmail.com, prin evaluator Șendroni Mihai, membru titular ANEVAR nr. legitimație 18635. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)

Primăria Municipiului Hunedoara prin reprezentantul legal, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare, respectiv teren intravilan localizat în Municipiului Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN, Județul Hunedoara, având nr. cadastral 77342 , CF nr. 77342 Hunedoara.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv Primăria Municipiului Hunedoara în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare Primăria Municipiului Hunedoara prin reprezentanții legali.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situat în Municipiului Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN, Județul Hunedoara, având o suprafață totală de 66 mp, având număr cadastral 77342 , întabulat în Cartea funciară nr. 77342 a localității Municipiului Hunedoara, conform extrasului de carte funciară, eliberat de O.C.P.I. Hunedoara.

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini,

neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator. Proprietatea privată reprezintă „*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*”(Codul Civil Român, art.555(1)).

Pentru proprietatea imobiliară de tip teren intravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, reprezentantul clientului a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciară nr. 77342 Hunedoara din 28.05.2025.
- Certificat de urbanism nr. 136 din 04.06.2025.

3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în EURO și LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=5,0422 lei, valabil pentru data de 06.06.2025.

3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către Primăria Municipiului Hunedoara pentru estimarea valorii de piață pentru valorificare, respectiv a terenului intravilan în suprafață de 66 mp.

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), para. 30.1 definiția valorii de piață este următoarea: „*Valoarea de piață este 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*”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.8 DATA EVALUĂRII

Inspecția a fost efectuată în data de 06.06.2025 de către evaluator Șendroni Mihai în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 06.06.2025.

3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspecția proprietății a avut loc în data de 06.06.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Șendroni Mihai în prezența reprezentatului clientului cu această ocazie s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea în baza numărului cadastral și cu ajutorul planului extras din geoportalul ANCP. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acesta se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. La momentul inspecției terenul intravilan era liber și neîmprejmuit. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extras de carte funciară nr. 77342 Hunedoara din 28.05.2025.
- Certificat de urbanism nr. 136 din 04.06.2025.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției terenul nu este folosit.

3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care

a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului Primăria Municipiului Hunedoara și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele specificate în raport;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

3.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 102 – „Documentare și infoemare (IVS 102)”,

prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 104 „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul *wikipedia* și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

HUNEDOARA este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori.[4] Majoritatea locuitorilor sunt români (79,88%), cu minorități de maghiari (3,52%) și romi (1,12%), iar pentru 15,13% nu se cunoaște apartenența etnică.[8] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,65%), cu minorități de penticostali (3,69%), romano-catolici (2,95%), reformați (2,42%) și baptiști (1,12%), iar pentru 16,18% nu se cunoaște apartenența confesională. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalme - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse

laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform actelor juridice prezentate.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.

MUNICIPIUL HUNEDOARA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN, Jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 66 mp, înscris în CF nr. 77342 Hunedoara, nr. cadastral 77342 . Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele permise.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 28.05.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



ANUL PLANULUI - Administrativ
1: 500
ANUL ZBORULUI ORTOFOTO: 2022
ANCPI
ANUL PLANULUI - Administrativ

Număr carte funciară: 77342
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

Powered by Esri

Certificatul de urbanism

În cadrul Certificatului de urbanism nr. 136 din 04.06.2025 este prezentat regimul juridic al

proprietății evaluate.

Regimul juridic:

- Imobilul situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform extrasului de carte funciară pentru informare CF nr. 77342 Hunedoara, nr. cadastral 77342.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

Regimul economic:

- Folosința actuală a imobilului (teren) – curți construcții.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zona gospodăriei individuale și funcțiuni complementare.
- Reglementări fiscale conform HCL nr. 416/2024, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2025.

Regimul tehnic

- Utilizări permise: locuințe individuale P-P+1, locuințe individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere.
- Utilizări permise cu condiții: locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ sau PUD în zonele hașurate, respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor.
- Utilizări interzise: locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate, unități poluante sau riscuri tehnologice.
- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, s-au din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații PUD, după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă disonantă cu restul zonei.
- Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativă particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații PUZ în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, față de carosabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili: POT, CUT, trasee stradale, intersecții, trasee tehnico edilitare, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea art. 23 și art. 24, din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările

ulterioare.

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Indici maximi admisibili POT 40%, CUT 1,2.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, situată în Municipiul Hunedoara, Strada Gheorghe Barițiu, FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 66 mp, neîmprejmuit.

Proprietatea este amplasată în zona central-mediană a Municipiului Hunedoara. Terenul are ieșire la un drum asfaltat Strada Gheorghe Barițiu, fiind poziționat lângă alte imobile de tip construcții comerciale, case unifamiliale și blocuri de locuințe. Accesul la teren se efectuează dintr-un drum asfaltat Strada Gheorghe Barițiu, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona central-mediană;

Suprafață: 66 mp teren;

Destinație: teren rezidențial;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum asfaltat Strada Gheorghe Barițiu.

Situația actuală a terenului: teren liber situat în Municipiului Hunedoara.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona central-mediană a Municipiului Hunedoara, având în imediata apropiere clădiri comerciale, case unifamiliale și blocuri de locuințe.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, dobândit prin act administrativ nr. HCL 4/2025 emis de Consiliul Local Hunedoara, act administrativ nr. 122/2025-HCL din 30.04.2024 emis de Consiliul Local Hunedoara, act administrativ nr. 194/2024-HCL din 20.06.2024 emis de Consiliul Local Hunedoara, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Hunedoara.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona central-mediană a Municipiului Hunedoara.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (locuințe colective și case unifamiliale) și comerciale la parter de bloc sau în spații independente. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze.

Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 77342 a localității Hunedoara. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 66 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Hunedoara. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane rezidențiale. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală – zona central-mediană, dar poate fi extinsă la nivelul întregului oraș. Oferte de astfel de proprietăți la nivelul localității este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de

nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietate. Proprietățile cu o atractivitate mai mare, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin oferte, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață.

5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere, situate în Municipiului Hunedoara, zona central-mediană, dar și alte zone din oraș.

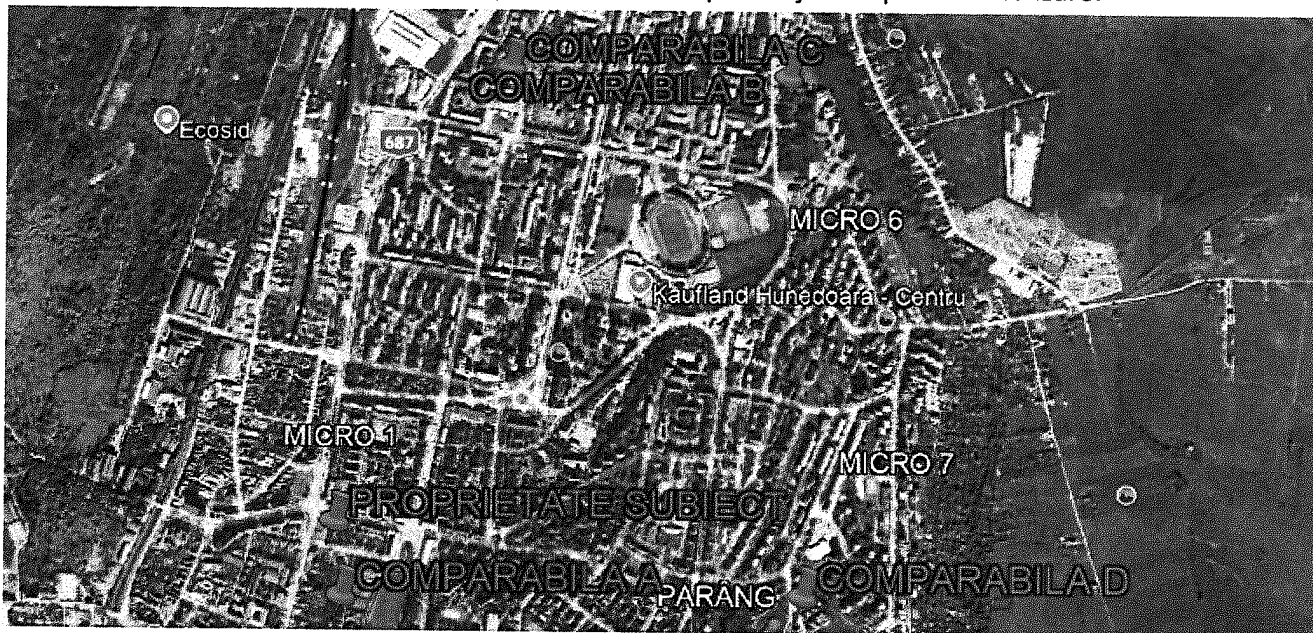
5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 66 mp, situat în Municipiul Hunedoara, regimul acestuia fiind de teren intravilan liber, având categoria de folosință curți-construcții. Accesul la proprietate se realizează dintr-o strada asfaltată Strada Gheorghe Barițiu, topografia este plană, terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

5.2.3 Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Gheorghe Barițiu, nr. FN, a Municipiului Hunedoara și este amplasată în zona central-mediană a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mare, parcelele de teren libere sunt construibile, destinate pentru utilizări rezidențiale și posibil utilizări comerciale. În zona central-mediană, nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări premise conform certificatului de urbanism, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren cu destinație rezidențială. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din Municipiul Hunedoara și au fost alese informații de piață având doar aceeași cea mai bună utilizare de teren cu destinație rezidențială, unde s-au aplicat ajustări pentru localizare.



5.2.4 Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în

funcție de nevoile fiecărui client și în funcție de amplasamentul terenurilor. Proprietățile cu o atractivitate similară pe piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele afișate. În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafața a terenurilor cuprinsă între 200-1.132 mp. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților imobiliare de tip teren liber în zona urbană.

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare, în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare și situația economică la nivel de țară.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată cu utilitățile aferente existente, iar terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

În general terenurile intravilane cu destinație rezidențială se adresează familiilor interesate de construcția unei case, celor cu copii, care au venituri medii și mari, cu preferințe superioare în privința confortului, la zona verde. Preferințele pe piață ale acestor familii se îndreaptă către casa unifamilială.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Terenurile intravilane au un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceeași alegere a celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu

implicații macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul municipiului, putem concluziona că pandemia nu a afectat prețurile, acestea rămânând la același nivel. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență. Disponibilitatea facilităților din această zonă și prezența serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții edificate, care aduce un plus valoare proprietății subiect.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în ușoară creștere. Pentru proprietatea analizată am ales ofertele de mai jos, iar prețurile pornesc de la circa 57 euro/mp până la 90 de euro/mp. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț de ofertă (€)		101.880	23.000	15.000	25.650
Localizare	Hunedoara str. Ghe. Baritiu	Hunedoara str. Grădinilor - zona Piața	Hunedoara str. Muresului - micro 4	Hunedoara str. Cerbului micro 3	Hunedoara Ciuperca
Suprafața (mp)	66	1132	360	200	450
Utilități	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Intravilan	da	da	da	da	da
Acces drum	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren constructibil la nivelul municipiului Hunedoara este cuprinsă între 1-5% din prețul de ofertă al proprietății.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate

observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mică, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de oferte.

Proprietatea imobiliară, subiect – teren intravilan liber face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zona central-mediană, zonă accesibilă.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „**cea mai bună utilizare**” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din Municipiul Hunedoara.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;

3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;

4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 66 mp, având formă regulată, situat în zona central-mediană din Municipiul Hunedoara, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere (puține la număr) de pe Strada Gheorghe Barițiu și de pe străzile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- toate terenurile construite sunt ocupate de construcții de tip rezidențial (locuințe colective sau case unifamiliale) și clădiri comerciale (la parter de bloc sau în clădiri independente) la mică distanță;
- în imediata vecinătate există puține terenuri libere; acestea devin mai numeroase la marginea localității din care face parte proprietatea subiect;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențială. De altfel, se apreciază că este puțin probabilă apariția unor proprietăți industriale într-o astfel de zonă.

Amplasamentele de lângă proprietate subiect sugerează că terenul este atractiv pentru construcții de tip rezidențial de altfel cum este menționat și în certificatul de urbanism, dar poate fi construită și o clădire comercială având în vedere caracterul mixt al zonei. Din punct de vedere al altor tipuri de construcții putem menționa că cererea de clădiri administrative (birouri) are un nivel scăzut în Municipiul Hunedoara, astfel că la nivel de oraș se găsesc multe clădiri cu destinație administrativă-birouri care sunt libere.

Concluzia care se desprinde este că utilizarea terenului poate fi doar rezidențială sau comercială datorită construcțiilor de același tip din zona analizată.

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea terenului este permisă legal am analizat Certificatul de urbanism nr. 136 din 04.06.2025, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este intravilan, utilizări permise fiind locuințe individuale P-P+1 sau P+2 cu parter liber.

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea pentru construcție rezidențială este permisă legal. Nu

se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate construcții rezidențiale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții cu standardul zonei, adică rezidențial.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Construcția posibilă și permisă tipică este o construcție de tip rezidențial (conform certificatului de urbanism nr. 136 din 04.06.2025). Nu sunt necesare amenajări ale terenului constând în nivelare, îndreptare, etc.

Așa cum s-a prezentat anterior, analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. Astfel de construcții se pot realiza deoarece este o zonă activă iar amplasamentul este ideal pentru astfel de construcții rezidențiale. Amenajările terenului pot fi minime, având toate utilitățile necesare reprezintă un factor important în dezvoltarea unei construcții noi. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

Întrucât există doar o utilizare permisă legal, fizică posibilă, fezabil financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU teren intravilan rezidențial**.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate de tip rezidențial;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (propoția);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, para. 44) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 43) ori sunt contractate.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;

- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: elemente specifice tranzacționării (drepturile de proprietate transmise; restricțiile legale; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață); elemente specifice proprietății (localizarea); caracteristici fizice (suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, utilități disponibile, CMBU).

Primele sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro, agenții imobiliare, convorbire cu proprietarii, etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA					
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Element de comparatie					
Valoare de oferta	?	101.880 €	23.000 €	15.000 €	25.650 €
Suprafata (mp)	66 mp	1.132 mp	360 mp	200 mp	450 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		90,0 €/mp	63,9 €/mp	75,0 €/mp	57,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Explicatie ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare din Deva-Hunedoara, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 5-10 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara.			
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,7 €/mp	-1,9 €/mp	-2,3 €/mp	-1,7 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			

Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	62 €/mp	73 €/mp	55 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul	Hunedoara str. Ghe. Baritiu	Hunedoara str. Gradinilor - zona Piata	Hunedoara str. Muresului - micro 4	Hunedoara str. Cerbului micro 3	Hunedoara Ciuperca
Cuquantum ajustare (%)		0%	40%	15%	55%
Explicatie ajustare		Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de fata s-a aples perechea de date C1-C2, C1-C3 și C1-C4			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	24,8 €/mp	10,9 €/mp	30,4 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	87 €/mp	84 €/mp	86 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp) / parcela medie	66,00 mp	1.132 mp	360 mp	200 mp	450 mp
		1.066 mp	294 mp	134 mp	384 mp
Cuquantum ajustare (%)		-0,94%	-0,82%	-0,67%	-0,85%
Explicatie ajustare		Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă. În cazul de fata s-a aplicat o ajustare negativa și pozitivă, direct proporțioanală cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect			
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,82 €/mp	-0,71 €/mp	-0,56 €/mp	-0,73 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			

Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & Raport laturi	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-1%	-1%	-1%	-1%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		86,48 €/mp	86,05 €/mp	83,10 €/mp	84,97 €/mp
CMBU	rezidential	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Explicatie ajustare		Nu este cazul			
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		86,48 €	86,05 €	83,10 €	84,97 €
Ajustare totala netă absolută (€)		-1 €/mp	24 €/mp	10 €/mp	30 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		-1%	39%	14%	54%
Ajustare totala brută absolută (€)		1 €/mp	25 €/mp	11 €/mp	31 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		1%	41%	16%	56%
Număr ajustări		2	4	4	2
PRET AJUSTAT (€/mp)		86,5 €/mp	86,1 €/mp	83,1 €/mp	85,0 €/mp
Valoarea de piață/mp	Curs euro	5,0422 lei/€	86,5 €/mp	436,04 lei/mp	
Valoarea de piață totală	28.779 lei	echivalent	5.708 €		

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe a proprietății imobiliare este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
28.779 lei (436,05 lei/mp) respectiv
5.708 euro (86,48 euro/mp)

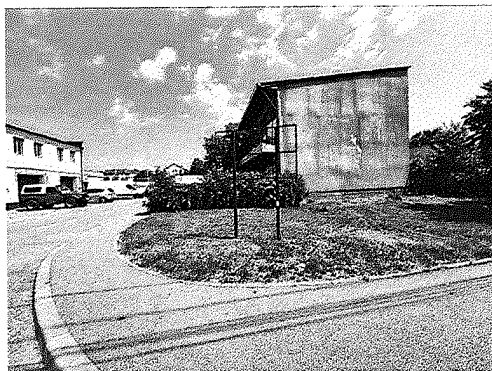
Evaluator autorizat ANEVAR,

Sendroni Mihai nr. legitimație 18635



9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN – 66 mp
HUNEDOARA, STRADA GHEORGHE BARIȚIU, FN, JUD. HUNEDOARA



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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.**
Str. PESTISU MARE, Nr. 203A,
Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara
CUI 38750972
J20/107/2018

Conform referat nr. 34353 / 25.04.2025
DA38095297

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		222	19	05	2025

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI-	Valoare		Termen de livrare		
							TVA	TVA	Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare in vederea vanzarii unui teren in suprafata de 66 mp, situat in mun. Hunedoara, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 77342 Hunedoara, nr. cad. 77342. Valorificare patrimoniului prin vanzare	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	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV	COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIER
BOBOUTANU DAN	POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISORU CLAUDIA MIHARA	ALBU MARINELA MARGARETA	DIRECTIA PATRIMONIULUI	VANZARI, PRIVATIZARE

Intocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA

nr. 24090/26.05.2025



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77342 Hunedoara

Nr. cerere	16473
Ziua	28
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189854737



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77342	66	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3002 / 05/02/2025		
Act Administrativ nr. 4/2025-HCL, din 31/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. 122/2024-HCL, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. 194/2024-HCL, din 20/06/2024 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXA 15-MEMORIU, din 30/12/2024 emis de PASCAL EDUARD;		
B1	Se deschide C.F. nr. 77342/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de receptie si inscriere aprobat prin Anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 77342/ UAT Hunedoara descris in partea I, adus din CF nr. 76836/UAT Hunedoara	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

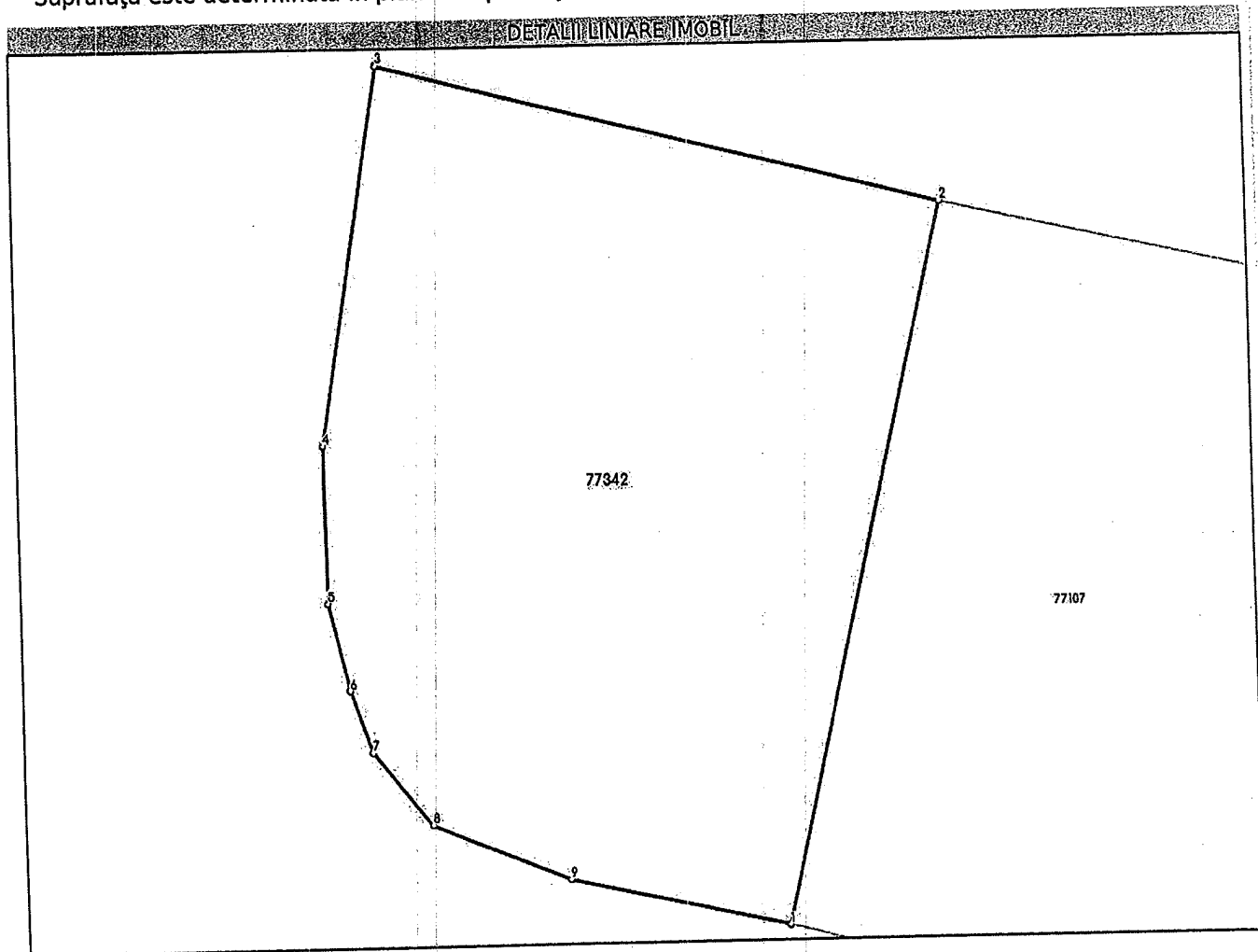
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77342	66	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	66	-	-	-	

Lungime Segmente

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

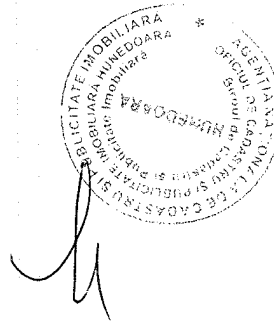
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.632
2	3	7.535
3	4	4.962
4	5	2.037
5	6	1.17
6	7	0.85

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.216
8	9	1.935
9	1	2.926

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 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 olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 28/05/2025, 12:18



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primăria Municipiului Hunedoara
Nr. 44849/ 45601 din 04.06 .2025



Certificat seria C
Nr. 1187/14.11.2024



Certificat seria M
Nr. 578/14.11.2024



Certificat seria S
Nr. 389/14.11.2024



ISO 37001
I.C. (Certificat)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 136 din 04.06 .2025

în scopul: Operatiuni notariale - vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 44849 din 02.06.2025.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 77342 Hunedoara nr. cadastral 77342, Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 77342, UAT Hunedoara/Hunedoara.

Zonă stradă: **str. Gheorghe Baritiu.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza 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, a 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:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat Municipiul Hunedoara, conform extrasului de carte funciara pentru informare CF 77342 Hunedoara, nr cad. 77342.
- Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zona de protectie a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a imobilelor (terenuri): curti constructii .
- Destinatia stabilită prin P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism aprobat - zona gospodării individuale si funcțiuni complementare.
- Reglementari fiscale conform H.C.L. nr. 416/2024, privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pe anul 2025.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023 nu mai târziu de 31 decembrie 2026, imobilul este situat în UTR 3 - zona de locuințe individuale. Se pot autoriza lucrări de întreținere, renovare și modernizare la nivelul fondului construit, construcții noi de locuințe în regim P/P+1 și în sistem de lotizare, în gospodării individuale, cuplate și înșiruite, reconstrucții sau supraetajări, consolidări sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii fondului locuibil.
- utilizări permise: locuințe individuale P-P+1, locuințe individuale P+2 cu parter liber, construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere.
- utilizări permise cu condiții: locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ sau PUD în zonele hasurate, respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor.
- utilizări interzise: locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate, unități poluante sau riscuri tehnologice, respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul.
- În cazul în care se propune depășirea regimului de înălțime funcție de caracterul investiției, sau din considerente arhitectonice sau compozițional urbanistice, justificarea soluției se va face în documentații P.U.D., după caz, urmărindu-se ca obiectivul să nu facă notă disonantă cu restul zonei.
- Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, fața de carosabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili: P.O.T., C.U.T., trasee stradale, intersecții, trasee tehnico edilitare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.
- Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament prin respectarea art. 23 și art. 24 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art.25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Conform art. 32 alin. (1) din Legea 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să respingă în mod justificat cererea.
- Indici maximi admisibili POT 40%, CUT 1,2

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

nu este cazul

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

Operațiuni notariale - vânzare teren

Notă: .

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

5. OBLIGAȚII TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA, STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și 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 investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
--

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

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu 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	sănătatea populației
-------------------------	------------------	----------------------

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

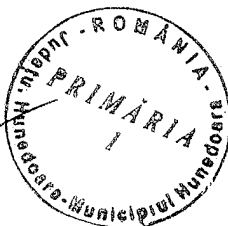
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

Dan Bobouțanu

L.S.



SECRETAR GENERAL,

Dănuț Mișuț Laslău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

ÎNTOCMIT,
Paula Lorena Bera

[Signature]

[Signature]

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr **taxa scutita cf. L227/2015** din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____ **2025** .

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

Dan Bobouțanu

SECRETAR GENERAL,

Dănuț Militon Laslău

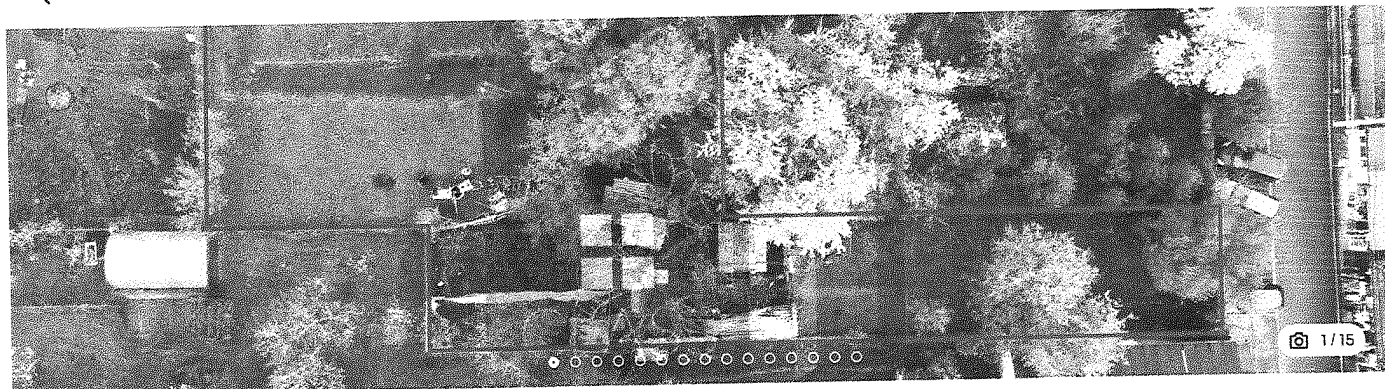
ARHITECT-ŞEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____

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

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



 Toate imaginile (15)

Teren intravilan 1,132mp Hunedoara / Strada Gradinilor, jud. Hunedoara

101 880 € 90 €/m²

 Hunedoara, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1132 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

 Plan de Dezvoltare Spațială

Descriere

Va ofer spre vanzare in EXCLUSIVITATE cu COMISION 0% la CUMPARATOR, un teren intravilan cu o suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara, într-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.

Pentru mai multe informatii sau pentru vizionare, va rog sa ma contactati!

Mai puțin ^

D: 8791743

Mesaj

 Raportează



Vând urgent mp teren intravilan în oraș Hunedoara

23 000 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe hartă](#)
Valabil din 5/31/2025 9:15:26 AM



Specificații

Descriere

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara cu toate utilitățile

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ Vizualizări: 1433

📄 Raportează

👉 Fă ofertă

☎️ [Apoă telefon](#)

Anunțuri recomandate

Intravilan Hunedoara

📍 Hunedoara
45 EUR

Teren intravilan loc pentru
casa in oras Hd

📍 Hunedoara
23,130 EUR

Teren intravilan

📍 Hunedoara
23 EUR

Teren de vanzare, zona
Ciuperca

📍 Hunedoara
28,500 EUR

Vand teren 1290 i
intravilan hunedo

📍 Hunedoara
50 EUR

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

Publicitate

🔙 Înapoi [Pagina principală / / Imobiliare / Imobiliare / Terenuri / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Imobiliare / Terenuri / Hunedoara-judet / Terenuri - Hunedoara / Imobiliare / Terenuri / hunedoara /](#)

PRIVAT ⓘ

 **Bianca Alexandra**
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 05 iunie 2025
[\(/oferte/user/crhsl/\)](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/crhsl/\)](#)

LOCALITATE

📍 **Hunedoara**
Hunedoara

📍 BUITUJ


<https://maps.google.com/maps?ll=45.76556,22.90892&zoom=15>

Vezi locația pe hartă



Postat 12 mai 2025

Vand teren 200 mp intravilan in orasul Hunedoara

75 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 200 mp intravilan in orasul Hunedoara, zona centrala paralel cu piata Dunarea pe strada Cerbului.
Pret 75e/mp.
Suprafata totala: 200 mp

ID: 273529252

Vizualizări: 120

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

 **Bianca Alexandra**
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 05 iunie 2025
[\(/oferte/user/crhsl/\)](#)

 Chat  [salvate/search/](#)



 Contul tău

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara-IDiW8s.html%3Freason%3Dextended_search_no_results_last_resort&ref\[0\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara-IDiW8s.html%3Freason%3Dextended_search_no_results_last_resort&ref[0])

Adaugă anunț nou

Publicitate



🖼️ Toate imaginile (3)

Teren de vanzare, zona Ciuperca

28 500 € 57 €/m²

📍 Hunedoara, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	munte
Media:	☒ apă curentă
	☒ gaz
	☒ electricitate
	☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

0% Comision pentru Cumpărător!
Cumperi fără taxe suplimentare. Serviciile noastre sunt gratuite pentru cumpărătorii!

Va propunem spre vanzare un teren in zona Ciuperca ideal pentru constructia unei case

Caracteristici:

- 450 mp
- apa
- gaz
- curent
- intravilan

Pentru mai multe detalii sau pentru stabilirea unei vizionari nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon [Contactează](#)

Raul Serafincianu

Mai puțin ^

ID: 9095205

ID în birou: CP2253013

🚩 Raportează

☐ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vreau notificări