

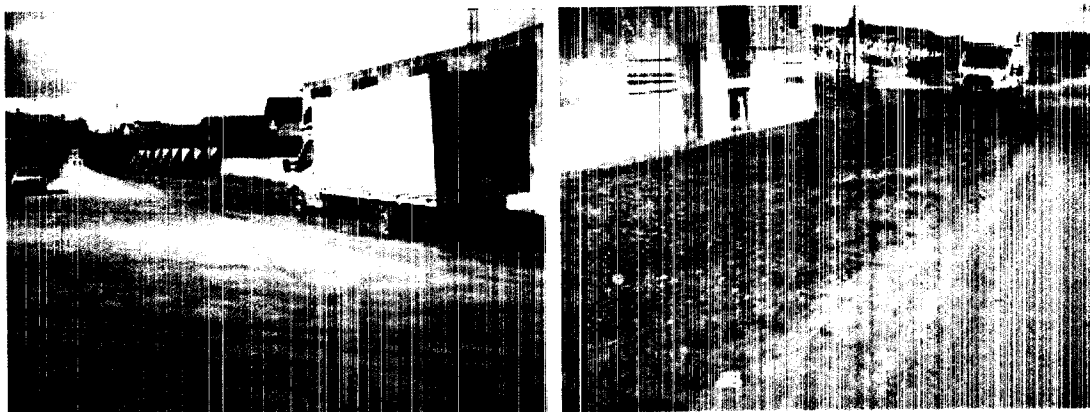


22-20813-PMH Primaria Hunedoara 11.03.2022

NR. 11/2022

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, S = 203MP
SITUAT ÎN HUNEDOARA, STR. ȘTRANDULUI,
JUD HUNEDOARA**



ÎNSCRIS ÎN CF 69113 HUNEDOARA, NR. CAD. 69113

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

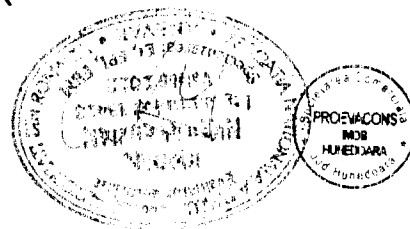
întocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian

**expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418**

**evaluator intreprinderi
certificat nr. 28/2004**

**evaluator proprietăți imobiliare
certificat nr. 1265/2004**

**evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009**



NOTĂ: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al destinatarului și al evaluatorului

MARTIE 2022

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 53/14.02.2022,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN, S = 203 mp, situat în Hunedoara, str. Strandului, jud. Hunedoara înscris în CF 69113 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud. Hunedoara, CIF 2127028.

În acest sens s-a utilizat o metodă de evaluare considerată cea mai adecvată de evaluator, iar pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară sus menționată.

Raportul de evaluare este format din 21 pagini scrise și un număr de 6 anexe, care conțin calcule de evaluare, diverse documente în fotocopie, fotografiile ale proprietății, etc.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 03 martie 2022, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 203 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT.

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare	3.570 EUR (17.680 LEI) 17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)
---	---

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziția de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în raport.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9490 LEI, valabil la data de 03.03.2022.

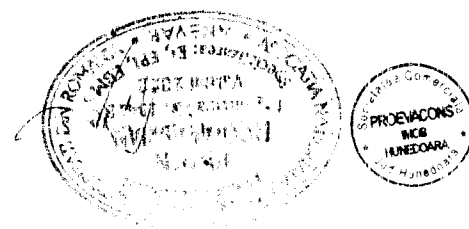
Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Întocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
Evaluator ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluarii

1. Termenii de referinta
2. Prezentarea datelor
3. Analiza pietei imobiliare specifice
4. Evaluarea
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
6. Anexa

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	TEREN INTRAVILAN, S = 203 mp
2. LOCALIZARE	HUNEDOARA, STR. BTRANDULLI, JUDE. HUNEDOARA
3. TERENUL	S = 203 mp
4. CONSTRUCȚIE	Nu este construcție pe teren
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIU PRIVAT
6. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7. DESTINATAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin Ing. Cristian Nicolae Adrian
9. TIPUL PROPRIETĂȚII	Proprietate imobiliară de tip teren liber
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea vânțării prin licitație publică
11. BAZA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECȚIEI	03.03.2022
14. DATA EVALUĂRII	05.05.2022
15. CURSUL DE REFERINȚĂ B.N.R.	1 EUR = 4.9490 LEI
16. VALORI OBȚINUTE (cu TVA)	

TEREN INTRAVILAN, S = 203mp	- abordare prin piață	3.570 EUR (17.680 - LEI) 17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)
-----------------------------	-----------------------	---

17. REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață recomandată pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări, este de:

3.570 EUR, reprezentând 17.680 LEI

17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)

Valoarea nu conține TVA

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

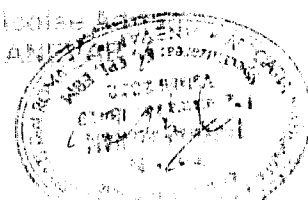
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația prevăzută în raport
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Încheiere

Ing. Cristian Nicolae Adrian

membru ANEVAR



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

• Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631 și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.

• Inspectia proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Iordan Nicolae Adrian în data de 03.03.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

• Etapele procesului de evaluare au fost conchise de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul 13416 – valabilă 2022.

• Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

• Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (ipotusii / cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fino nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

• În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

• Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

• Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

• Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați speciali în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

• La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializările:

- EI – Evaluarea de Întreprinderi și alte active necorporale ;

- EPI – Evaluarea Proprietății imobiliare ;

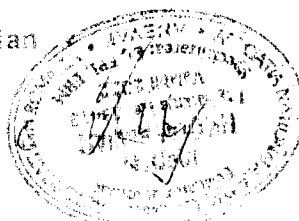
- EBM – Evaluarea Bunurilor mobile;

este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator,
Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

1.2. Clientul, utilizatorii desemnați

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127026, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 17, jud. Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinatari, și conține informații adecvate doar necesităților ei. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei alte părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață a bunului imobil, în vederea vânzării prin licitație publică. Evaluarea nu va putea fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat. În cazul utilizării în alte scopuri, evaluarea își va pierde variabilitatea.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan, S=203 mp”, situat în Hunedoara, str. Ștrandului, jud. Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod de dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 203 mp având număr cadastral 69113, înscris în cartea funciară 69113 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Hotărârea nr. 382/2021, din 26.11.2021 emise de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat depărit, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze specifice.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Reguli privind exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

În conformitate cu dispozițiile art. 362, paragraful 1 cuprins în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Conform art. 363, din OUG nr. 57 :

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Pot participa la licitație orice persoană fizică sau juridică interesată, română sau străină care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi aprobată de Consiliul Local Hunedoara.

ART. 287

Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Exercițarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

a) Guvern, prin ministerele de resort sau prin organele de specialitate ale administrației publice centrale din subordinea Guvernului sau a ministerelor de resort, după caz pentru bunurile aparținând domeniului public al statului;

b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale;

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului;

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz;

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA;

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectat prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului;

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare;

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Conform art. 335, din OUG nr. 57 :

Etapa de transparență

(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un ziar de circulație națională și într-un ziar de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat (vândut);

c) informații privind documentația de atribuire, modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și adresa de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de

plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea certificatelor

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opri pentru o perioadă limitată de timp accesul la obținerea documentației de atribuire de către persoanele interesate;

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic;

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acestora.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a repune urgențele necesare, astfel încât respectarea ei către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin.

(8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu cel puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de încredințare aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificări respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Conform art. 337, 338, 339, din OUG nr. 57.

ART. 337

Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

ART. 338

Comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componentă a acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, de președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Dispozițiile art. 317 se aplică în mod corespunzător.

ART. 339

Participanții la licitația publică

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, rîdă vîlpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Conform art. 364, din OUG nr. 57 :

Sunt excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra notării în consiliul local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Conform art. 311, din OUG nr. 57 :

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune / sau vânzării de bunuri proprietate publică sunt:

a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune (sau vânzare) de bunuri proprietate publică;

b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune (sau vânzare) de bunuri proprietate publică;

c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

1.6. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și competitivă. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de IFRS 100 - "Definiții generale:

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.

Data evaluării este 03.03.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4.9490 LEI.

Data inspecției este 03.03.2022.

Data redactării raportului este 10.03.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică corecții

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

proprietăți, și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuție nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de euro întreaga. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la zeci de lei întreaga.

Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	a fost primită comanda nr. 53n4.02.2022, pentru efectuarea raportului de evaluare al terenului extras CF pentru informare, certificat de urbanism în scopul operațiunii notariale vânzare teren, plan de amplasament și delimitare al imobilului	
Inspectia proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată. Inspectia fiind efectuată în data de 03.03.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.	
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	
Analize, judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	

1.8. Etapele misiunii de evaluare. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

A. Informații primite de la client
informații certe

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică de teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate-extras de carte funciară a suprafața pentru teren a fost preluata din respectivul document.
- scopul evaluării

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:

- gradul de utilizare și modul de exploatare

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu celelalte rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres 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, și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată.

A. Ipoteze

* Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

* Dimensiunile proprietății au fost obținute din Cartea funciara și Planul de amplasament și delimitare a imobilului,

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

* Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se bazează pe informații juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îl angajează în răspundere; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de aceiași set de documente.

* Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Pentru motive de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, dusă la a fi luată în considerare în prezentul raport.

* Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție preliminară a proprietății

SC PROEYACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- * Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. 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; Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței unor contaminanți;
 - * Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - * Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
 - * Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice altă grupă individuală a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate nu au fost considerate ca fiind un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
 - * Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
 - * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- B. Ipoteze speciale**
- * Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și explicatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare, atunci valoarea de piață opinată în prezentul raport de evaluare ar trebui reanalizată;
 - * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poartă certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
 - * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
 - * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client/propietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele pe stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;
 - * Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (extras CF) și indicate de reprezentantul proprietarului care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății;
 - * Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezentul raport a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
 - * Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventuale informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client/propietar;
 - * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au înțeles astfel de înțelegeri în prealabil;
 - * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
 - * Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, a fost întocmită în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat evaluându-se nu își asumă responsabilitatea nicio dată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

* Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa

* **Raportul de evaluare**, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință 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 referințele anterioare atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui exemplar a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă acestui raport.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea comenzii și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în acord și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Edția 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (VS – Cadru general)

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (VS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (VS 102)

- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (VS 103)

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a avut loc în conformitate cu prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (VS 230) și SEV 231 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform prevederilor contractuale și a Instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

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.

1.13. Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul „Abordarea abordărilor în evaluare”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm că adecvată abordarea prin piață.

1.14. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, considerate oportune de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 10.03.2022 pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=203mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI

HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

3.570 EUR (17.680.000 LEI)
17,8 EUR/mp (87,1 LEI/mp)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 10.03.2022.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1.a. Descrierea regimului juridic

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/proprietar :

- Extras CF, solicitat prin cererea nr. 36939/17.12.2021-

Proprietatea imobiliară evaluată are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT, cod de identificare fiscală CIF 2127028, jud Hunedoara. Proprietatea imobiliară nu este inclusă în listele monumentelor istorice sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora (conform certificatului de urbanism).

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a amănunțit menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție a rezultat faptul că asupra proprietății imobiliare nu există sarcini. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra Bunului imobil. Se presupune că proprietarul are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

2.1.b. Descrierea regimului economic (extras din certificatul de urbanism)

Conform certificatului de urbanism și extrasului de carte funciara terenul este liber de construcții, categoria de folosință curți construcții.

Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul local de urbanism – zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Imobilul este situat în zona D, pentru teren impozitul fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1% din valoarea impozabilă a clădirii.

2.1.c. Descrierea regimului tehnic (extras din certificatul de urbanism)

Conform Planului Urbanistic General imobilul se află în intravilanul localității și se pot autoriza lucrări de întreținere, modernizare și renovare la nivelul fondului construit, construcții noi de locuințe în regim P, P+1 și în sistem de lotizare.

-utilizări permise-locuințe individuale P,P+1, locuințe individuale P+2 cu parter, liber, construcții, amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere

-utilizări permise cu condiții-locuințe individuale cu condiția existenței documentațiilor PUZ sau PUOT în unele zone, respectarea regimului de aliniere, înălțime și a indicilor.

-utilizări interzise-locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate, unități poluante sau riscuri tehnologice.

Indici maximi admisibili POT 35%, COT 0,8.

Accesul la parcelă se va face din strada Ștrandului.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Hunedoara, str. Ștrandului, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat în vecinătatea cimitirului Valea Seară, pe partea stângă, în sensul de mers către cimitir, într-o zonă cu locuințe rezidențiale,

- Amplasamentul are acces la două străzi, str. Ștrandului și str. Lătureni.

- Strada Ștrandului este asfaltată, cu o bandă pe sens, strada Lătureni este betonată

- Zona are destinație rezidențială.

- Dotarea cu utilități : rețelele de curent electric, apă curentă, canalizare, gaz metan a vecinilor vecinătate.

- Parcela nu este ingradită.

Vecinii imobilului sunt strada Ștrandului, strada Lătureni și două parcele care aparțin unor persoane fizice. Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Construcții		
			Identificare	Area construită (Ac în mp)	Area utilă (Au în mp)
CF 69113 Hunedoara	69113	Intravilan 203mp	Nu există construcții pe teren		

Inscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Denumire	Cerere nr. și data	Disponibil pentru evaluare	Observații
Extras de carte funciara	36939/17.12.2021	Da	

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Județul Hunedoara este un județ aflat în regiunea Transilvania, în România. Județul face parte din Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva. Județul Hunedoara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Mădărarilor (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcău și Parâng (S) și Polana Ruscă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crisul Alb și Jiu. Depresiunile întinse ale Hategului și Zarandului se află pe teritoriul județului. Județul Hunedoara se întinde pe o suprafață de 7.063 km² (2,9% din teritoriul României). În 2011 avea o populație stabilă de 396.253 locuitori. Este bogat în resurse minerale. Aici se extrag minereuri aur, argentifere, cărbuni (în special hulla, în Valea Jiului). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimica, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geogiu și Călan. Principala cale rutieră din județ este șoseaua DN7, care leagă județul cu partea de Vest a României (Arad, Timișoara, Oradea). Un alt drum național ce traversează județul este DN68, care face legătura cu partea de sud a țării, prin defileul Jiuului. Județul Hunedoara este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu Simeria - Deva - Arad - Curtici, care parțial face parte din coridorul european IV (Dresda - Budapesta - Curtici - Sibiu - București - Constanța). O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani - Fălticeni care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și liniile Iliu - Lugoj și Brad - Arad. De menționat că ultimele două sunt căi ferate neelectrificate. Județul este compus din 7 municipii, 7 orașe și 66 de comune. Imobilul este amplasat în municipiul Hunedoara, situată în partea centrală a județului Hunedoara, pe malul drept al râului Cerna, la o altitudine de 220-270m, la aproximativ 17km de municipiul Deva, reședința județului, localitatea Hunedoara este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Hunedoara, și din satele Racastie, Sos. Gros, Clăsești și Peștișul Mare. Are o suprafață de 97 km². Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern, rețea 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. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumul județean care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hăgeș. Atestată documentar la 1265 sub numele Hungard, conform registrului de oșime papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României vechine.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sănpetru la confluența râurilor Cerna și Zlăști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi: Rezervația naturală Pădurea Chizid (54 ha), Lacul Cinciș, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Căstelu' Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi

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 concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vînd 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, pomparea, orice 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 aprobări pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc.

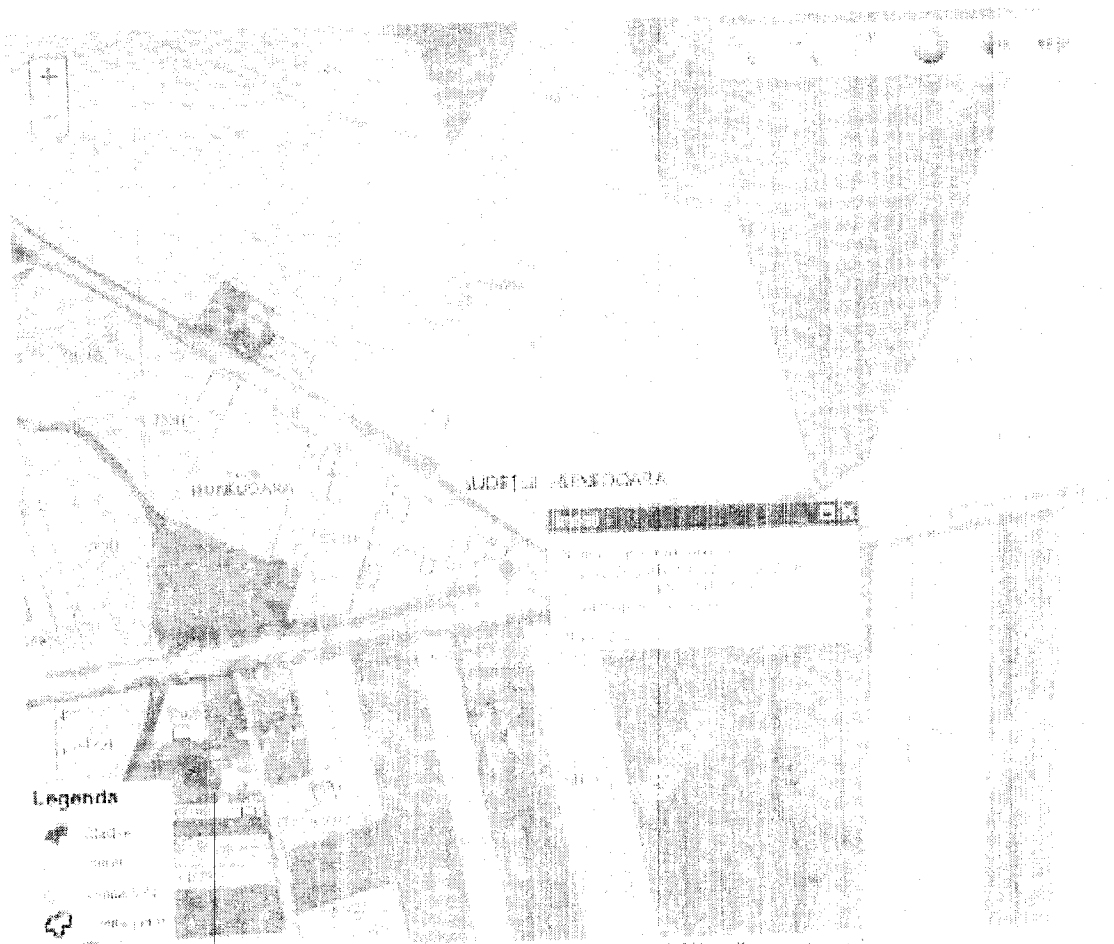
2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafață de teren lat evlan de 103 m. El are următoarele caracteristici:

- acces pietonal și auto la str. Ștrandului pe o latură a terenului cu lungimea de 22,5 m, acces pietonal și auto la str. Lătureni pe o latură a terenului cu lungimea de 6,5 m,
- categoria de folosință – curți construcții,
- terenul nu este împrejmuit
- un front stradal de aprox. 22,5 m, la o cale de acces și un front stradal de aprox. 10,1 m la altă cale de acces;
- formă regulată (aprox. paralelogram)
- topografie plană, orizontală
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6,
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.3. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață



Localizare proprietatea imobiliară evaluată

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor trăsături semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu rolul acestor moduli în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, elemente care pot conduce la concluziile analizei.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, nivelul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzii, comisiilor.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acesta este teoretic și este atins rareori, existând tot timpul 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. Pe un segment relativ mic al de piață, 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 și

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările interacțiunea participanților pe piață și măsura în careă aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor intravilane din municipiul Hunedoara. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței, specifice la nivel regional am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de imobile tip teren liber de la nivelul municipiului Hunedoara.

La data evaluării piața imobiliară este în stagnare datorită crizei economice, fiind o piață a cumpărătorului. Tendința, cel puțin pe termen scurt, este în scădere, pentru tranzacții și de creștere în ceea ce privește prețurile de tranzacționare. Gradul precar de dezvoltare economică a județului, dar și închiderea unor angajatori importanți din zonă au avut impact și asupra proprietăților imobiliare în sensul scăderii semnificative a prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închidere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În condițiile actuale de piață cererea este redusă pentru proprietățile de acest gen. Ea poate veni din partea familiilor cu venituri peste medie sau a investitorilor care doresc să dezvolte activitate de cazare sau prestări de servicii în zonă și dispun de o putere de cumpărare ridicată sau acces la surse de finanțare. Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăți se datorează și în mare măsură lipse de lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancară.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În municipiul Hunedoara, oferta de imobile similare este compusă din terenuri intravilane libere. Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică.

Oferte de Terenuri în zona analizată sunt destul de puține. Prețurile de oferta pentru vânzare de terenuri în zonă sunt cuprinse între 10 EUR/mp și până la 15 - 20 EUR/mp pentru terenuri intravilane, diferind în funcție de suprafață, localizare, poziționare, acces, utilități. Oferta la vânzare se poate negocia până la 10% - 15 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafețe mai mici teren).

Zona	Suprafata mp	Caracteristici	Tip teren	Preț EUR/mp	Utilități	Telefon
Hunedoara, str. Ștrandului	1000	plan, orizantal	Intravilan	20	în vecinătate	0770833413
Hunedoara, Valea Seacă	1000	plan, orizantal	Intravilan	11	în apropiere	0776990289

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Hunedoara, Cartier Buituri	7426	plan, orizontal	intravilan	35	la aproxiere	0731036346
-------------------------------	------	--------------------	------------	----	-----------------	------------

3.4. Analiza echilibrului

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul localității, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul existenței unei oferte peste cerere și avem de a face cu o piață a cumpărătorilor cu prețuri care tind să se stabilizeze, estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. În această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descreștere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipsă de lichidități apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îl maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, rezonabil financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități” terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să îl susțină sau să îl diminueze. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente, deci, atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrul posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU va fi între utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.5.1. CMBU a terenului liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”. Dacă participanții raționali de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pe care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este un teren liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Conform datelor de pe piața imobiliară, în zona terenurile au fost tranzacționate anterior în scopul construirii de proprietăți rezidențiale. De asemenea în zona analizată există construcții cu destinație rezidențială, deci, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a unei destinație rezidențiale.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească cele 4 criterii a-și arată:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă .

4. EVALUAREA

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față) se poate utiliza una din abordările în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticăpării beneficiilor sau substituției, astfel:

- **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luată în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante – s-a utilizat pentru estimarea valorii terenului.

- **Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – nu a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului datorită lipsei de informații

- **Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent – nu a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului. Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.1. Evaluarea TERENULUI

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate ofertele și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare:

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;

- existența utilităților cum ar fi: apă, canalizare, energie termică și electrică;

- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, iar ceea ce determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității Hunedoara, s-a folosit metoda comparației directe. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și diferențele dintre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau construite libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

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

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile găsite în ofertă în zone apropiate, prețurile de ofertă fiind cuprinse între 1* EUR/mp și 36 EUR/mp, cu suprafețe cuprinse între 1.000 mp și 7.426 mp. S-a întocmit Grila comparațiilor de piață prezentată în ANEXA nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare:

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 203 mp = 3.370 EUR (17.680 LEI), respectiv 17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodei de evaluare prezentată a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Abordarea prin piață : 3.370 EUR (17.680 LEI) = 17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

adekvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordare priă piața	Observații
Adekvare	Bună	-
Precizie	Bună	-
Cantitate, calitate informații	Bună	-

Criteriile de bază folosite sunt: adekvarea; precizia, cantitatea informațiilor.

Valoarea aleasă reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fără TVA :

**VALOARE DE PIAȚA: 3.570 EUR echivalent a 17.680 LEI,
respectiv 17,6 EUR/mp (87,1 LEI/mp)**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

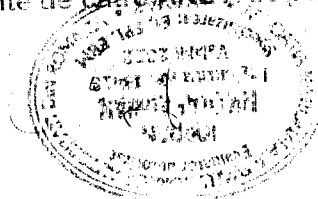
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
 - Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției)
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei tranzacții ;
 - Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
 - Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



ANEXE

- ANEXA NR. 1. Copie extras CF, copie certificat de urbanism
- ANEXA NR. 2 Plan de amplasament și delimitare al imobilului
- ANEXA NR. 3 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA NR. 4.. Determinarea valorii de piață a terenului
- ANEXA NR. 5. Fotografii ale imobilului
- ANEXA NR. 6. Comanda de evaluare

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Neft 2002
Biroul de Cercetare și Publicitate Imobiliară Hunedoara

1. Nr. 1000
2. Nr. 1000
3. Nr. 1000
4. Nr. 1000

EXTRAS DE CĂRTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Căruia i s-a atribuit Nr. 1000 în funcție de...



A. Partea I. Descrierea mobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Străduțului, Județ Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafață (m ²)	Observații - Referințe
1	68113	203	

B. Partea II. Titluri și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14799 / 23/05/2016 Act Administrativ nr. Adresa Raiei C.C.P. nr. 37639, din 23/05/2016 emis de Primăria Loc. Hunedoara, județ Hunedoara 21. Imobilul înscris în Partea I a Al. 1. se transferă din CF 4981/1-H, Hunedoara de sub A+12b	1
36939 / 17/12/2021 Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 382/2021, din 17/12/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIUL HUNEDOARA, județ Hunedoara 23. Înscrisul drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituția, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA CIF:2127028, Domeniu privat	2

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Suprafata este determinata in clasa de protectie Secret 15.

DEAN: CHAIRMAN, YES.

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

Punct inceput	Punct sfarsit	lungime segment (m)
1	2	7.184
2	3	22.483
3	4	3.120
4	5	2.063
5	6	10.334

Prezentul extras de carte este însoțit de valoarea nominală de la care poartă numărul de înregistrare, astfel încât să stingă o parte din valoarea prețului și pentru costurile suportate în acest mod de către autoritatea de susținere de orice modificare în condițiile actuale.

Se acordă un total de 3 kDa, în care a fost achiziționat de către autoritatea de susținere de orice modificare în condițiile actuale.

Data soluționării:

22-12-2021

Data emiterii:

22-12-2021

Asistent Registrant:

ALEXANDRU ADRIAN

Director General

Notă:

Prezentul extras de carte este însoțit de valoarea nominală de la care poartă numărul de înregistrare, astfel încât să stingă o parte din valoarea prețului și pentru costurile suportate în acest mod de către autoritatea de susținere de orice modificare în condițiile actuale.

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

Director General

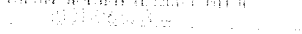
Director General

Director General

Director General

Director General

Director General



Ministerul de Cadastru și Publicitate Imobiliară din România

Stroul de Căpșari - 100 de Dădăre - Imobilizată în locuș de

DocId: 36939717-12-202

INCHEERE Nr. 36939

Registrator: RODICA SOFAN

Asistent: ALEXANDRU BUDA

Acto Administrativo nº HCTARAR/TA Nº 382/2021 (16-11-2021) con el fin de

NUM. U service: avand code: 23

DISFUNE

Administrația cerealelor cu privire la:

18.000 lei, de la care se deduc 10.000 lei, rezultand o suma de 8.000 lei, care este de plata la termen de 12 luni, de la data emiterii facturii.

Prezenta se va comunica părților:

RESU VIOLETA

ADMINISTRATIE LOCALA COMUNA

CONSTITUENT LOCAL FUNCIONARIA

STATE: OREGON

Chico solist onđnik.

Registrar

Abstract

12-12-2007

ROD C - SOFAR

At Exa. Ord. 6, 7, 8,

ROMANIA

Județul Hunedoara

Primăria Municipiului Hunedoara

Nr. 1182/ 14811 din 21.02 2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 35 din 21.02 2022

în scopul: Operatiunile notariale-vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 11282 din 09.02.2022.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Strandului, nr. f.n. sau identificat prin **Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 69113 Hunedoara, nr.cad 69113, Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu numar cadastral 69113 UAT Hunedoara.**

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. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023..

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, proprietate privată Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr.69113 Hunedoara nr. cadastral 69113.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciară, categoria de folosinta - curti constructii ;
- Destinatia stabilită prin P.U.G. si Regulamentul Local de Urbanism - zona locuinte individuale si functiuni complementare;
- Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona D, pentru teren impozitul fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 485/2018 imobilul s afla în intravilanul localității, 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 condițiile 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 documentația 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 documentația 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;

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- 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 accedării 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 35%, CUT 0,8

- Accesul la parcelă se va face din strada Strandului marcată pe planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de topograf Andrei Cristian Balsan.

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 **Operațiunile notariale-vanzare 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 ALE 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/necadrarea 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/DESFÎNȚARE 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 Boboitanu

L.S.

ÎNTOCMIT,
Simona Elena Dumitrescu

SECRETAR GENERAL
Dănuț Militon Laslău

p. **ARHITECT-ȘEF,**
Moise Iulica Dorina

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr. taxa scutită cf. 1.227/2015 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____ 2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, repub. și mod., 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

p. ARHITECT-ŞEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____

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

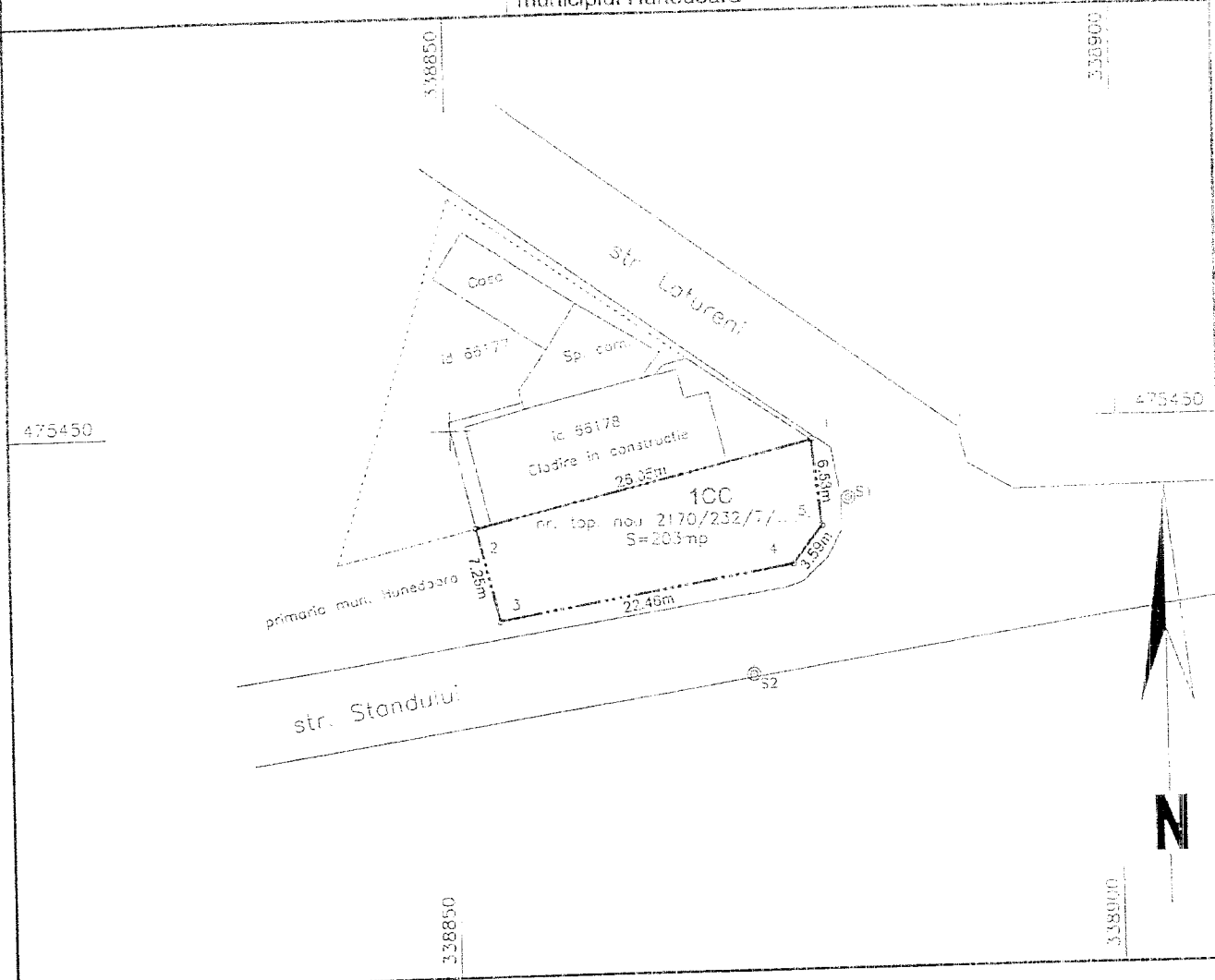
Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa 1.35

Nr. cadastral 69/13	Suprafata masurata a imobilului (mp) 203mp	Adresa imobilului mun. Hunedoara, str. Standului
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) municipiul Hunedoara	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	203	Teren neimprejmuit
Total		203	

Suprafata totala masurata a imobilului = 203 mp
Suprafata din act = 203 mp

Executant: Balsan Andrei Cristian

Inspector 31-05-2016

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila

Semnatura si parafa

Data: 16.05.2016

Stampila BOP

<https://www.romimo.ro/>

Teren de vânzare

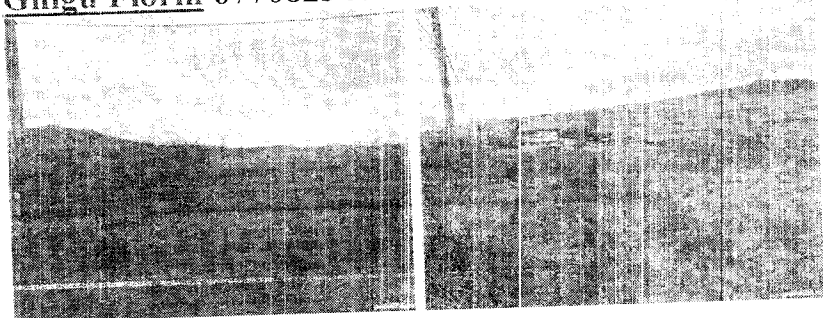
20 EUR

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 05.02.2022 14:29:27



Ghigu Florin 0770823403



Descriere

Vand teren intravilan, Zona in dezvoltare

Suprafata utila 1000mp

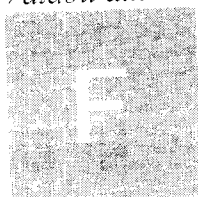
Hunedoara, Strada Ștrandului

Vând teren

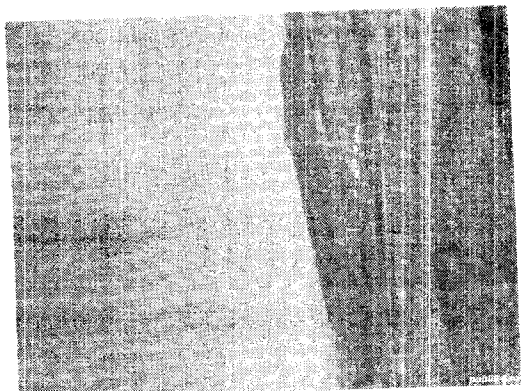
11 EUR negociabil

0776930289

Valabil din 04.03.2022 21:22:23



Vlase Florin 0776930289



Descriere

Vând teren la Valea seaca. Parcele de 500mp 600mp și 1.000 mp

<https://media1.homezz.ro/images/logo.png>

Teren Hunedoara

261.750 eur

ID 1808299

Terenuri | 7426 m²

Hunedoara, Hunedoara / Nord

Zona Nord

Suprafață teren 7426 m²

Tip teren Construibil

Clasificare teren Intravilan

Front stradal 45 m

Utilități Curent, Apă, Canalizare

Nu include TVA

Terenul situat în Cartier Buitur, în partea de Nord a orașului Hunedoara. Terenul are descădere de 45 m la Bd Dacia și Aleea Biciclistilor, utilitățile aflându-se în apropiere. (7.426 mp este suprafața din acte: suprafața din măsuratori este de 7.201 mp)

NOTA : La pretul de vanzare se adauga TVA.

Alexandru Dan 0731038646

Consultant imobiliar

Data evaluarii - 03.03.2022

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

Anexa nr. 4

VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3

1 EUR/LEI = 4.9490

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				7.426
Suprafata -mp-	203	1.000	1.000	
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	20.00	11.00	
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	16.81	5.24	35.00
Tipul pretului		Oferta 02.2022	Oferta 03.2022	Oferta 03.2022
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-5%	-20%
Ajustare, EUR		-2.85	-0.46	-1.00
Val obtenabila la		15.13	5.78	28.00

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5-20% (Piata putin activa - Analiza de piata)

1. Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15.1	5.78	28.00

Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajusteaza.

Conditii de finantare	la piata	la piata	teren	la piata
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15.1	5.78	28.00

Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajusteaza.

3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15.1	5.78	28.00

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

4. Conditiiile pietei	data evaluarii	similare	similare	similare
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15.13	5.78	28.00

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

5. Localizare	str. Strandului	str. Strandului	Valea Seaca	Gradii Buitani
Quantum ajustare		0%	0%	-15%
Ajustare, EUR/mp		0.00	0.44	-4.20
Valoare ajustata		15.13	5.22	23.80

Comparabila A are localizare similara cu subiectul, nu se ajusteaza, comparabil B are localizare interioara, se ajusteaza pozitiv comparabila C au localizare superioara, se ajusteaza negativ.

6. Suprafata - mp-	203	1.000	1.000	426
Quantum ajustare		6%	6%	10%
Ajustare, EUR/mp		0.91	0.35	2.31
Valoare ajustata		16.03	5.77	26.15

Comparabilele A, B si C au suprafata mai mari, se ajusteaza pozitiv.

7. Topografie	plan, orizontal	similara	similara	similara
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		16.03	5.77	26.15

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

8. Utilitati	apa, canalizare, gaz metan, energie electrica in vecinatate	utilitati - in vecinatate	utilitati - in apropiere	utilitati - in apropiere
--------------	---	---------------------------	--------------------------	--------------------------

Valoare ajustata		15,03	17,73	31,42
A este similara cu subiectul, nu se ajusteaza. B si C sunt inferioare subiectului, se ajusteaza pozitiv.				
9. Acces	strada asfaltata, doua fronturi stradale	strada asfaltata	strada amenajata	strada asfaltata, front strada mare
Quantum ajustare		10%	15%	10%
Valoare ajustata		17,64	13,49	28,27
A si B sunt inferioare subiectului, se ajusteaza pozitiv, C este superioara subiectului, se ajusteaza negativ.				
10. Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,64	13,49	28,27
Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nulla.				
11. Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,64	13,49	28,27
Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nulla.				
Numar corectii		2	4	4
Ajustare totala neta (EUR/mp)		2,51	4,71	3,27
% Ajustare totala neta		15%	43%	1%
Ajustare totala bruta (EUR/mp)		2,51	4,71	14,96
% Ajustare totala bruta		15%	51%	43%

Valoarea adoptata: comparabila A valoarea cu cel mai mic numar de corectii si corectia procentuala bruta cea mai mica

Valoare unitara adoptata

S = 203mp

17,60 EUR/mp

87,10 LEI/mp

3.570 EUR

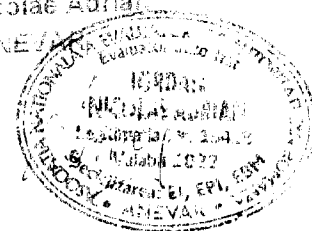
17.680 LEI

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 17,6 EUR/mp sau 87,1 lei/mp aferenta comparabilei A care are caracteristici apropiate de subiect, are cel mai mic numar de corectii si are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (15%). Valoarea intregii suprafete de 203mp este de 3.570 EUR, respectiv 17.680 LEI.

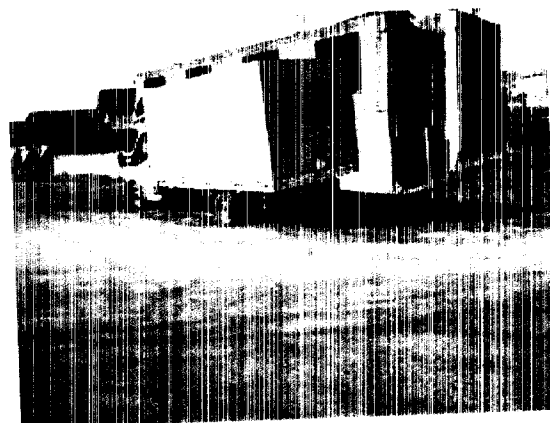
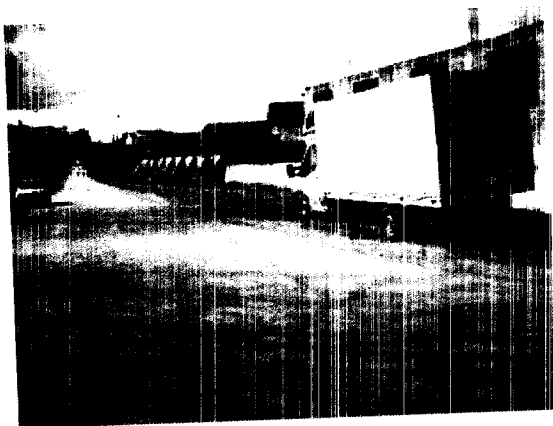
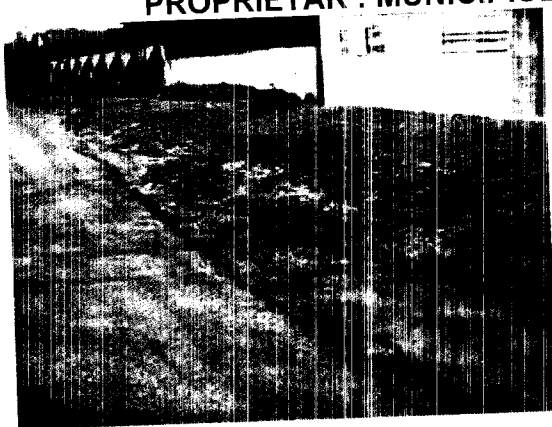
Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

membru ANE



TEREN INTRAVILAN, S = 203MP
HUNEDOARA, STR. STRANDULUI, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 69113 HUNEDOARA, CAD 69113
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT



6/11/14

ARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

CTIA PATRIMONIULUI

U CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

itateea Hunedoara

a Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

S.C. PROEVACONS IMOB S.R.L.

Strada: Bd. Libertății, Nr. 4, Localitate: Hunedoara

CIF: 16158016

Conform referat nr. 9483/03.02.2022

DA29933031/11.02.2022

Operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		53	14	2	2022

ID CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E-LEI-	VALOARE TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
124000-5	RAPORT DE EVALUARE - pentru teren intravilan, din municipiul Hunedoara, str. Strandului, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 69143, în suprafața de 203 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara, cu destinația valorificare patrimoniu prin vânzare. Intocmire raport de evaluare : 30 zile de la semnarea comenzii	buc.		1	700.00	700.00	0.00	700.00			
Total						700.00	0.00	700.00			

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

PR SEF SERVICIULUI ACHIZITIIL PUBLICE

CONSILIER JURIDIC

DIRECTOR ECONOMIC

VIZA CFP

SECRETAR

PUISORU MIOARA

DERVADINA

POPA AURELIA ANISOARA

DIR. FINANȚE

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,

PRIVATIZARE PARCARI

PAHONTU CRISTINA MARCELA

KLAV
SUCONA ELENA

Informații 3 ex.

Intava Jacob Danian

14.02.2022