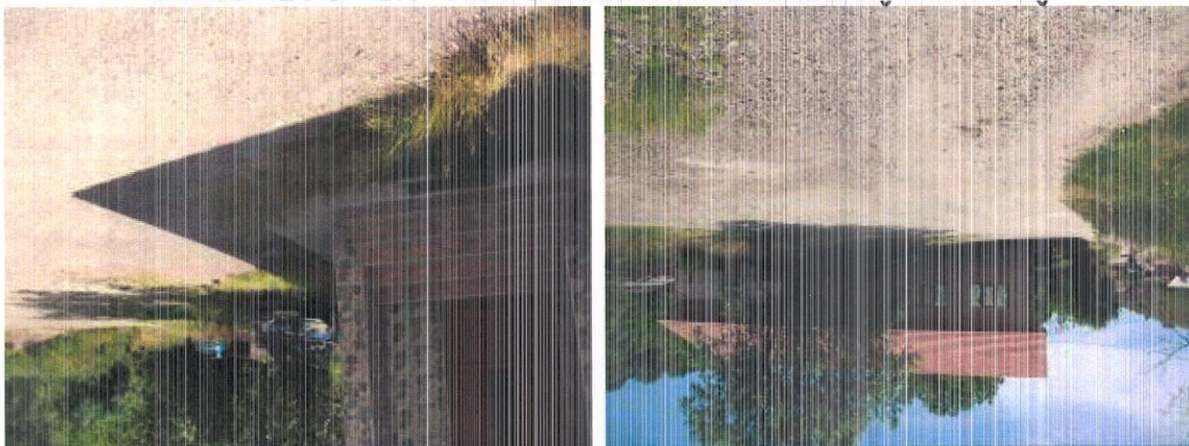


NR. 27/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 151MP

SITUAT ÎN HUNEDOARA, CARTIER ZLAȘTI,
JUD HUNEDOARA



ÎNSCRIS ÎN CF 69753 HUNEDOARA, NR. CAD. 69753

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian

expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418

evaluator întreprinderi
certificat nr. 28/2004

evaluator proprietăți imobiliare
certificat nr. 1265/2004

evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009

NOTA: 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

Iunie 2022

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 318/07.06.2022,
S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a proprietății imobiliare TEREN INTRAVILAN, S = 151 mp, situat în Hunedoara, cartier Zlaști, jud Hunedoara, înscris în CF 69753 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 mai 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, fotografii ale proprietății, etc.
Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 22 iunie 2022, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 151 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	1.335 EUR (6.603 LEI) 8,84 EUR/mp (43,73 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 dispoziție 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=4.9469 LEI, valabil la data de 22.06.2022.

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

Intocmit
Ing. Iordan Nicolae Adrian
Evaluator ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluarii	
1. Termenii de referinta	
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	
1.2. Clientul, utilizatorul desemnat	
1.3. Scopul evaluării	
1.4. Identificarea activului supus evaluării	
1.5. Tipul valorii și data evaluării	
1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
1.7. Etapele misiunii de evaluare Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	
1.8. Ipoteze și ipoteze speciale	
1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV	
1.11. Descrierea raportului	
1.12. Abordarea în evaluare	
1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare	
2. Prezentarea datelor	
2.1. Descrierea situației juridice	
2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	
2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	
2.3.1. Date despre localitate zonă și vecinătate	
2.3.2. Date despre amplasament și teren	
2.3.3. Date privind impozitele și taxele	
3. Analiza pietei imobiliare specifice	
3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței	
3.2. Analiza cererii solvabile	
3.3. Analiza ofertei competitive	
3.4. Analiza echilibrului	
3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare	
3.5.1. CMBU a terenului liber	
4. Evaluarea	
4.1. Evaluarea terenului	
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
5.1. Sinteza rezultatelor	
5.2. Concluzia asupra valorii	
6. Anexe	

SINTEZA EVALUĂRII

TEREN INTRAVILAN, S = 151 mp

HUNEDOARA, CARTIER ZLAȘTI, JUD HUNEDOARA

S = 151 mp

Nu este construcție pe teren

MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin ing. Iordan

Nicolae Adrian

Proprietate imobiliară de tip teren liber

estimarea valorii de piață a bunului imobil in vederea vânzării

prin licitație publica

Valoarea de piață

Dreptul integral de proprietate asupra imobilului

11. BAZA EVALUARII

12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

13. DATA INSPECȚIEI

22.06.2022

14. DATA EVALUĂRII

22.06.2022

15. CURSUL DE REFERINȚA B.N.R.

1 EUR = 4.9469 LEI

16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)

TEREN INTRAVILAN, S = 151mp

- abordare prin piață

1.335 EUR (6.603 LEI)

8,84 EUR/mp (43,73 LEI/mp)

17. REZULTATUL EVALUĂRII

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

1.335 EUR, reprezentând 6.603 LEI

8,84 EUR/mp (43,73 LEI/mp)

Valoarea nu conține TVA

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate in raport;

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată in 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).

Intocmit

ing. Iordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINTA

In cele ce urmează, sunt prezentate 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 nicioinei alte persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.

• Inspectia proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, în data de 22.06.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

• Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul. 13418 - valabilă 2022.

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

□ Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind 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 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 special 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 măturie 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



valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicăției finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de euro întreagă. 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 întreagă.

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. 318/07.06.2022, pentru efectuarea raportului de evaluare al terenului, extras CF pentru informare, certificat de urbanism în scopul operațiunii notariale vanzare teren, plan de amplasament și delimitare al imobilului	-
Inspecția proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspecția fiind efectuată în data de 22.06.2022, 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/proprietarului;
- inspecția 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 ofertă 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 pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate–extras de carte funciară;
- suprafața pentru teren a fost preluată din respectivul document.

- scopul evaluării

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 optimă 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

identificată 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

* 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 substituie avizelor

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 îi angajează

răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același 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. Planurile

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, descrisă și

luată în considerare în prezentul raport.

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

- * 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 reinnoite 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 alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun 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 exploatarea 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 opoartă în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată 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/proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;
- * Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (extras CFI) 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. Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client/proprietar;
- * 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 încheiat 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; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

* 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 referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, partițială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț 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 temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din

„STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Editia 2022”, astfel:

• Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
• Misunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
• Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
• Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluatorii, nu a fost necesară abateră 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, calculilor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicarea valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abateră 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 „Aplicarea 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 ca

adekvată 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, 22.06.2022, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=151mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

8,84 EUR/mp (43,73 LEI/mp)

1.335 EUR (6.603 LEI)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 29.06.2022.

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. 12203/22.04.2021;

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 actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora : nu este cazul.

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 neproductiv.

Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul local de urbanism – zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare. Imobilul este situat în zona D, pentru teren impozitul fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădiri 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 și amenajări pentru funcțiuni compatibile, modernizări, supraetajări, întreținere.

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

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

-Indici maximi admisibili POT 30%, CUT 0,5.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Hunedoara, în zona periferică a cartierului Zlaști, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat în vecinătatea unei construcții particulare, pe partea stângă, în sensul de ieșire din sat într-o zonă cu locuințe rezidențiale,

- Amplasamentul are acces la o stradă amenajată, neasfaltată.

- Zona are destinație rezidențială.

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

- Parcele nu este îngrădită.

Vecinii imobilului sunt un drum de țară și o construcție aparținând unei 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	Aria construită (Ac în mp)	Aria utilă (Au în mp)
CF 69753	69753	Intravilan 151mp	Nu există construcții pe teren		

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

Denumire	Cerere nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras de carte funciara	12203/22.04.2021	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 Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vălcăniș și Parâng (S) și Poiana Rusă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb și Jiu.

Depresiunile întinse ale Hațegului 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 auro-argenterie, cărbuni (în special huliță, în Valea Jiului). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimică, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu 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 DN66, care face legătura cu partea de sud a țării, prin defileul Jiului.

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 - Sighișoara - București - Constanța. O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani - Filași care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și liniile Iliș - Lugoj și Brad - Arad. De menționat ca ultimile două sunt căi ferate neelectrificate.

Județul este compus din 7 municipii, 7 orașe și 55 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 Racăștie, Boș, Groși, Hașdat 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: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

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 drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Atestată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de diime papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea

acestei aşezări, ce a luat naştere la poalele dealului Sânpetru la confluenţa râurilor Cerna şi Zlaşti, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară.

Municipiul are o serie de atracţii turistice cum ar fi : Rezervaţia naturală Pădurea Chizid (50 ha), Lacul Cincis, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul 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. Suprafaţa parcului este de 193.000 mp, împărţită în 26 de parcele cu suprafeţe 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 judeţean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilităţi complete pentru orice tip de investiţie industrială:

energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicaţii prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecţie, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcţii adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanţa investitorilor pe tot parcursul implantării investiţiilor şi operării capacităţilor de producţie. Consultanţa va acoperi diverse laturi: legislaţie, obţinerea de avize şi acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluţii de proiectare a construcţiilor, marketing, relaţii cu furnizori şi reţele de distribuţie etc.

2.3.2. Date despre amplasament şi teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţă de teren intravilan de 151 mp. El are următoarele caracteristici :

- se află în zona periferică a localităţii, în zona D,
- acces pietonal şi auto la un drum de ţară pe două laturi ale terenului cu lungimea de 35,9 m,
- categoria de folosinţă – neproductiv,
- terenul nu este împrejmuit
- un front stradal de aprox. 35,9 m la o stradă neasfaltată de acces;

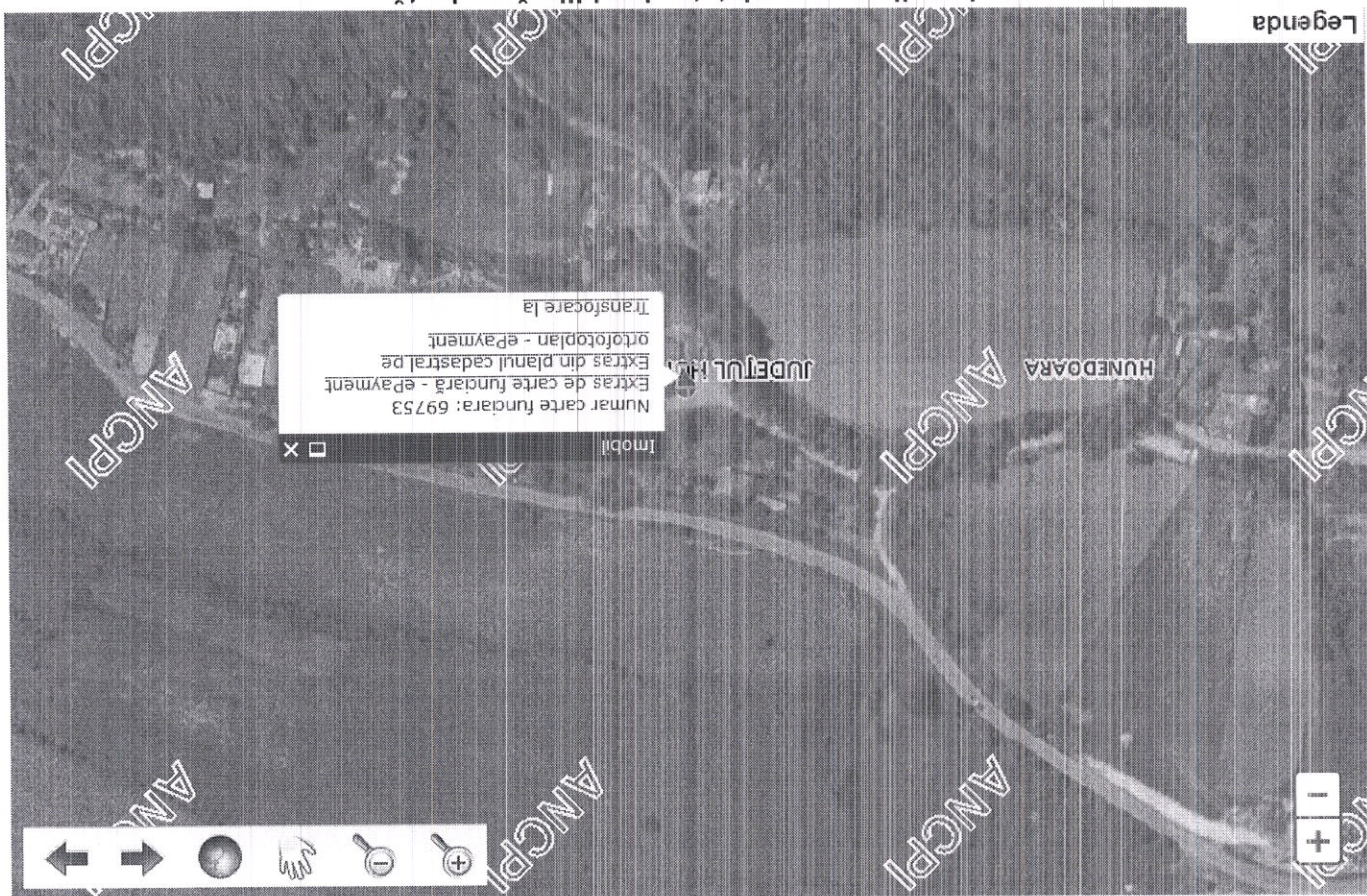
- formă neregulată
- topografie orizontală, plană
- condiţii de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6;

- fără expunere la pericole (inundaţii, alunecări de teren)

2.3.3. Date privind impozitele şi taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje şi nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare

diferită faţă de alte proprietăţi similare din aria ei de piaţă, pentru teren impozitat fiind de 1990,68 lei/ha/an.



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 fapte 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 aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor 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 salarilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat 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 sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, 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 din zona de periferie a 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 închiriere, 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 unei lipse de lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancare.

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. 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 intravilane, în zona periferică a municipiului sunt cuprinse între 8 EUR/mp și până la 15 EUR/mp, fara TVA, 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 mari de teren).

Zona	Suprafața mp	1200	plan, orizontal	intravilan	13,75	Curent, gaz pe	0725.511.799
Bos Hunedoara, sat							
Tip teren	Preț, EUR/mp, cu TVA	Utilități	Telefon				

- 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. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principii economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu alte 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 luate 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 principiiui 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 despre 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 oferta și cerere, dar, cea care 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 deosebirile dintre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate 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.

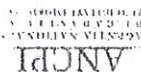
Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile găsite la ofertă în zone apropiate sau similare, prețurile de ofertă fiind cuprinse între 10 EUR/mp și 15 EUR/mp, cu TVA și cu suprafețe cuprinse între 1.000 mp și 4.700 mp. S-a întocmit Grila comparațiilor A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 151 mp – 1.335 EUR (6.603 LEI), respectiv 8,84 EUR/mp (43,73 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:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69753 Hunedoara

Nr. cerere	12203
Ziua	22
Luna	04
Anul	2021
Cod verificare	100103686199

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:58

Adresa: Loc. Hunedoara, Cartier Zlăști, Jud. Hunedoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	69753	151	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31791 / 18/08/2020		
Act Administrativ nr. ADRESA NR.50048, din 17/08/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HÔTARAREA NR.224/2020, din 30/07/2020, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA-CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.38776, din 27/08/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

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

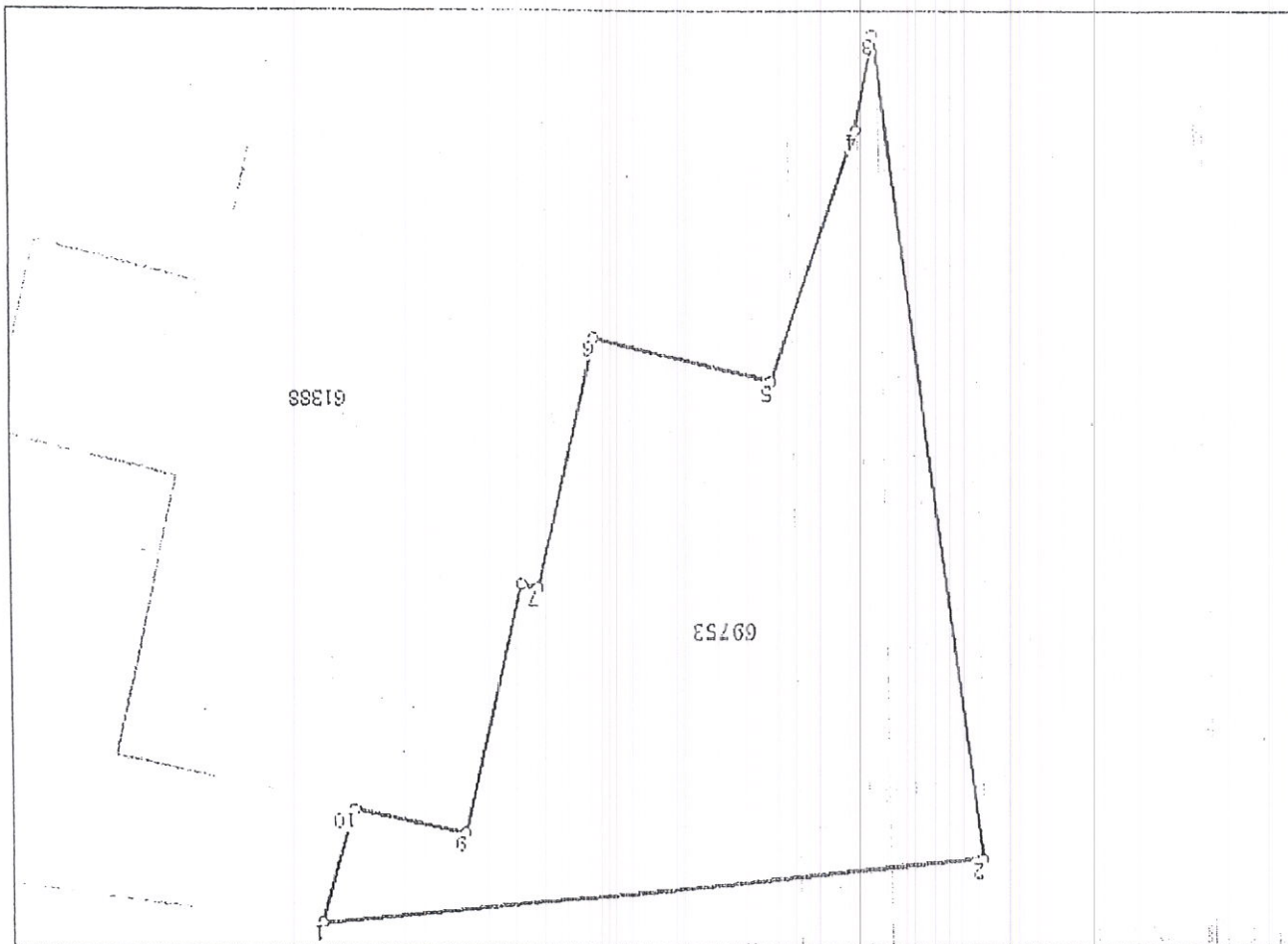
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69753	151	

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	151	-	-	58	N-NEPRODUCTIV, PARTE DIN NR. TOP.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.079
2	3	19.869
3	4	2.279
4	5	6.369
5	6	4.444
6	7	6.099

Punct	Punct	sfârșit	Lungime segment " (m)
7	8	0.413	
8	9	6.188	
9	10	2.679	
10	1	2.821	

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anter. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/04/2021, 14:23

BOGDAN DACIANA
DIANA
rețineri

ROMANIA
Judetul Hunedoara
Primaria Municipiului Hunedoara
Nr. 39182/ 46166 din 02.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din 02.06.2022

în scopul: Operațiuni notariale - vânzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE cu sediul în judetul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 39182 din 10.05.2022.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în judetul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Zlaști, sau identificat prin Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 69753 Hunedoara, nr. cadastral 69753, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul 69753, VAT Hunedoara/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 cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 69753 Hunedoara nr. cadastral 69753.
- Incluziunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului - neproductiv;
- Destinația stabilită prin P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aprobat - zona locuințe și funcțiuni 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 impozituit fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 0,1 % din valoarea impozabilă a clădirii.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. și Regulament Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin H.C.L. nr. 485/2018- imobilul este situat în U.I. 13, se pot autoriza construcții noi de locuințe în regim P-P+1 și în sistem d clotizare, în gospodării individuale, cuplate sau înstruite. Utilizări permise cu condiții: locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor PUZ sau PUD în zonele hășurate, respectarea regimului de înălțime, înălțime și a înclinașilor.

- Utilizări interzise: locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de constructibilitate, unități poluante sau riscuri tehnologice

- Construcția obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z./P.U.D în funcție de funcțiunile propuse documentației elaborate și aprobate conform legislației în vigoare, de către un specialist R.U.R., numai în baza avizelor favorabile ale deținătorilor de utilități din zonă, cu respectarea condițiilor din acestea;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permisiunea acordată de către serviciul de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicată și completările ulterioare;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și la energia electrică conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicată, 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 la energia electrică conform art. 30 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicată, 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) adăncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

- Indici maximi admisibili POT 30%, CUT 0,5

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE NU ESTE CAZUL

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarării pentru **Operațiuni notariale - vânzare teren**

Notă:

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare 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 destinașare — solicitantul se va adresa AGENTIA PENTRU PROTECȚIA 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/nelncadrarea 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 administrativă publică competentă. 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 administrativă 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 denulării 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 administrativă publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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

telefonizare

salubritate

transport urban

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:
d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) studii de specialitate:

Θ) acțiunilor administrative 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.

SECRETAR GENERAL

Dănuț Militon/Laslău

P. ARHITECT-ŞEF

Iulica Dorina Moise

PRIMAR

Dan Boboianu

L.S.

Simona Elena Dumitrescu

INTOCMIT

Actul de taxă de - în conformitate cu Legea nr. 227/2015 din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de 2022.

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

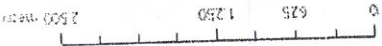
Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- ▭ Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

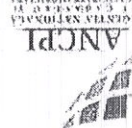


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Ultima actualizare a geometriei: 09-05-2017
Data și ora generării: 19-05-2022 09:30

Semnat electronic
COLEȘNICU TAMARA ECRITA

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 69753, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Cartier ZLASTI

Cod verificare



100115841334

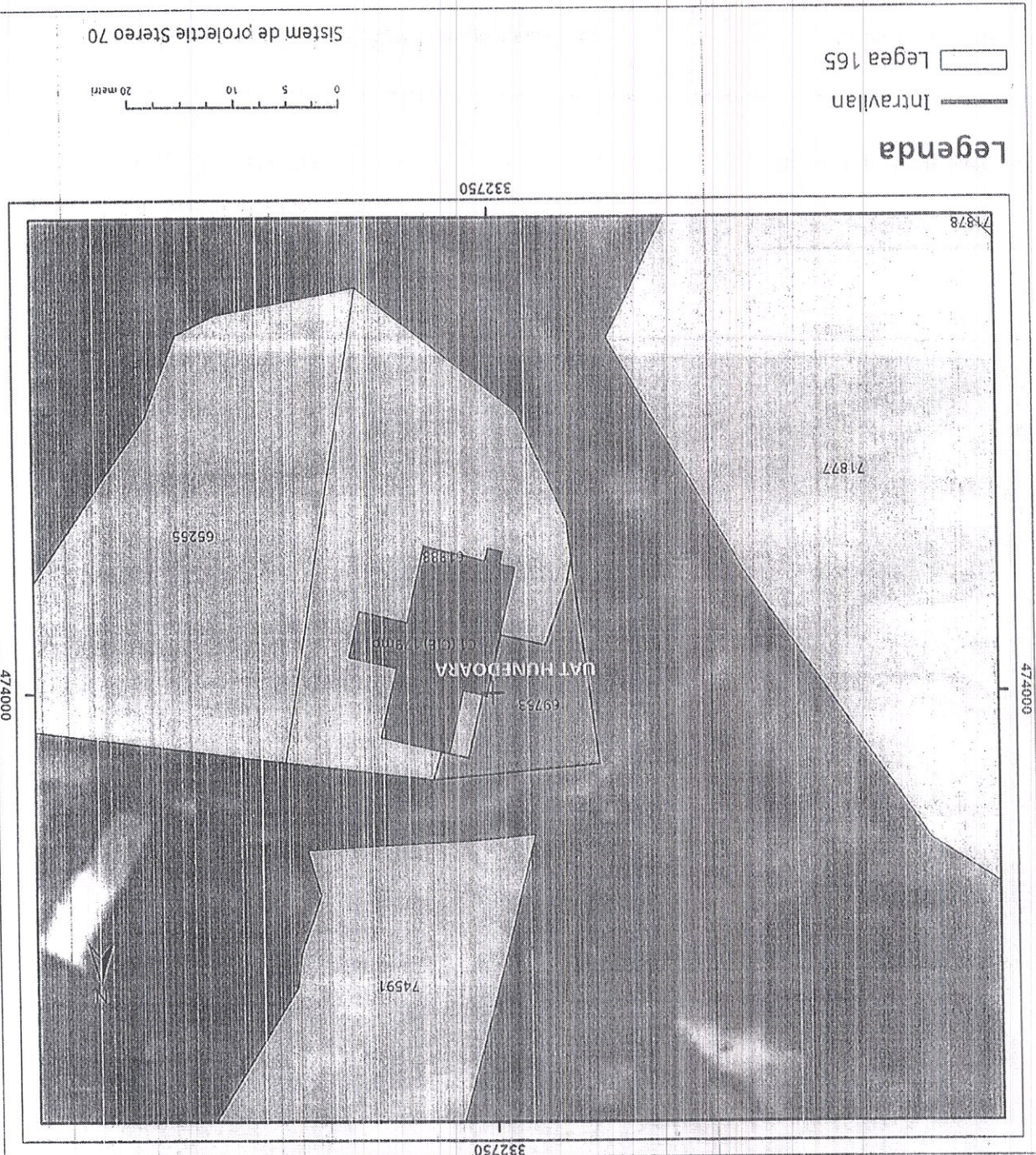
Teren: 151 mp

Teren: intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 151mp

Plan detaliu

Nr. cerere	16136
Zl. nr.	19
Luna	05
Anul	2022



Legenda
Intravilan
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

0 5 10 20 metri



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

AGENTIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Cod verificare



100115841334

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE: 69753, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Cartier ZLSTI

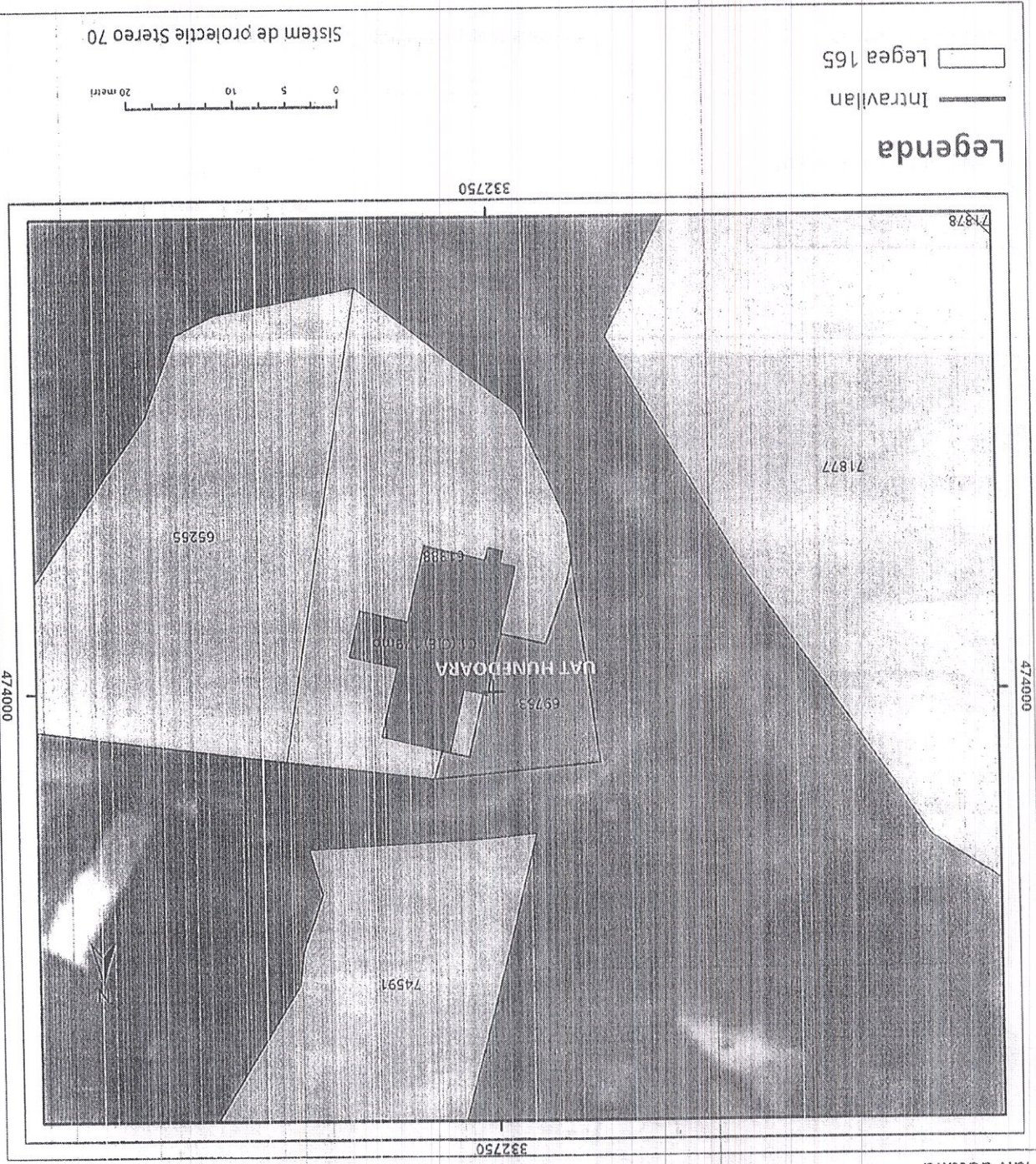
Teren: 151 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 151mp

Plan detaliu

Nr.cerere	16136
Ziua	19
Luna	05
Anul	2022



Anexa nr. 3

<https://www.imoradar24.ro/s/imoradar-logo.svg>

1. Acasa
2. Hunedoara
3. Bos
4. Teren intravilan in Bo?, la 8 km de Hunedoara, 1200mp

Teren intravilan in Bos, la 8 km de Hunedoara, 1200mp

Sesizează o problemă

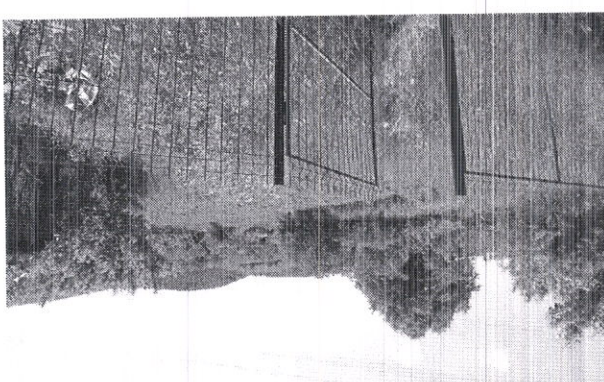
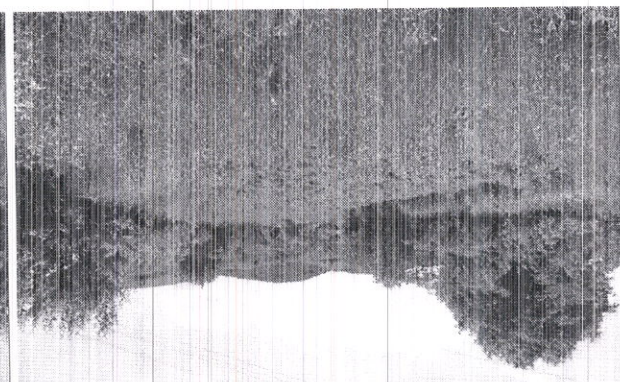
Detalii

Pret / m²: 13,75 €
 Suprafata utila 1200 m²
 Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere

Vand teren intravilan in Bos, la 8 km de Hunedoara, 1200mp, front stradal 17 m, ideal pentru constructie, acces usor cu auto, deschidere la drum, imprejmuit cu gard, plan drept. Terenul dispune de curent, gaz. Acte la zi!! PRET: 16.500 negociabil !! Tel: 0725.511.799. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunul complet aici.
 Postat pe: 09.10.2021 Actualizat pe: 10.03.2022



Teren intravilan in Hasdat, 1500 mp, fs 16 m

15 000 €
 Storia Creditare
 10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata 1.500 m²
 Tip teren teren intravilan

Inclinatie slab (10° to 20°)

Siguranța

Vizionare la distanță

Tip vanzator agentie

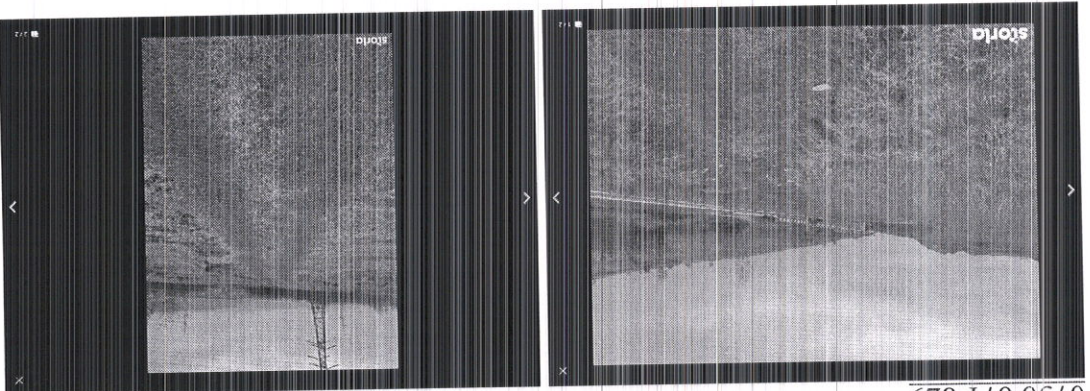
Descriere anunt

Teren intravilan in sat Hasdat, 1500 mp, front stradal 16 metri

Raul

Agentie

0736 671 829



www.olx.ro

Postat 19 februarie 2022

vand -schimb teren intravilan

10 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 4 630 m²

Descriere

vand / schimb teren intravilan la intrare in oras peste drum de targ in suprafata de 4630 m2 cu frontul stradal de 27,7 m .

utilitatile sunt in vecinatate.

nu parcelez

ID: 231438470Vizualizări: 645

Anca

Pe OLX din ianuarie 2019

Activ azi la 21:50

+40 724226912

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Vanzator

Anca

Pe OLX din ianuarie 2019

Activ azi la 21:50

Localizare Hunedoara, Hunedoara

Criterii de comparație	Teren de evaluat	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Valoare oferta (EUR)	16500	15000		
Suprafață -mp-	151	1.200	1.500	4.630
Val. unitară (EUR/mp) cu TVA	?	13,75	10,00	10,00
Val unitară (EUR/mp) fără TVA	?	11,55	8,40	8,40
Tipul prețului		Oferta 03.2022	Oferta 02.2022	Oferta 02.2022
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-10%	-10%
Ajustare, EUR		1,16	0,84	0,84
Vali obținabilă la vânzare(EUR/mp)		10,40	7,56	7,56
Toate comparabilele sunt la oferta, preț negociabil. Se ajustează comparabilele cu marja de negociere estimată, recunoscută de piață de aprox. 5-20% (Piață puțin activă - Analiză de piață)				

1.Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustată		10,40	7,56	7,56
Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajustează.				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	teren	la piață
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustată		10,40	7,56	7,56
Toate comparabilele au condiții la piață. Nu se ajustează.				
3.Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustată		10,40	7,56	7,56
Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustează.				
4.Condițiile pieței	data evaluării	similare	similare	similare
Quantum ajustare		0%	-5%	-10%
Ajustare, EUR/mp		0,00	-0,38	-0,76
Valoare ajustată		10,40	7,18	6,81

5.Localizare	Str. Ziaști	Sat Boș	Hașdat	DJ 687, vizavi de târg
Quantum ajustare		0%	-5%	-10%
Ajustare, EUR/mp		0,00	-0,38	-0,76
Valoare ajustată		10,40	7,18	6,81
Comparabilă A are localizare similară cu subiectul, nu se ajustează, comparabilele B și C au localizare superioară, se ajustează negativ.				
6.Suprafață - mp-	151	1.200	1.500	4.630
Quantum ajustare		-10%	-13%	20%
Ajustare, EUR/mp		-1,04	-0,93	1,36
Valoare ajustată		9,36	6,25	8,17
Comparabilele A și B au suprafețe mai mari dar utilizate mai mult, se ajustează negativ, comparabilă C are o suprafață mult mai mare, se ajustează pozitiv.				

7. Topografie	plan, orizontal	plan, orizontal	denivelat, inclinat	denivelat, inclinat
Quantum ajustare		0%	10%	10%
Valoare ajustată		9,36	6,88	8,98
Comparabilă A este similară, nu se ajustează, comparabilele B și C sunt inferioare, se ajustează pozitiv..				
8.Utilități	apă, canalizare, gaz metan, energie electrică in vecinătate	curent, gaz-pe teren, apa, canalizare-in apropiere	utilități - in apropiere	utilități-in vecinătate
Quantum ajustare		5%	10%	0%
Ajustare, EUR/mp		0,47	0,69	0,00
Valoare ajustată		9,83	7,56	8,98

A si B sunt inferioare subiectului, se ajustează pozitiv, C este similara subiectului, nu se ajustează..

9. Acces	stradă amenajată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Quantum ajustare	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustată	8,84	6,81	8,09	
Comparabilele sunt supioare subiectului, se ajustează negativ.				
10. Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustată	8,84	6,81	8,09	
Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nulă.				
11. Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoare ajustată	8,84	6,81	8,09	
Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nulă.				
Număr corecții	3	5	4	
Ajustare totală netă (EUR/mp)	-1,55	-0,76	0,52	
% Ajustare totală netă	13%	43%	1%	
Ajustare totală brută (EUR/mp)	2,49	3,38	3,83	
% Ajustare totală brută	24%	45%	51%	

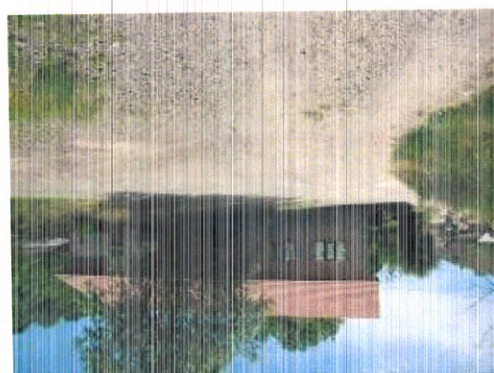
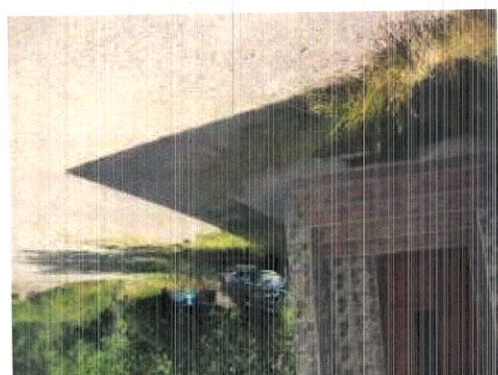
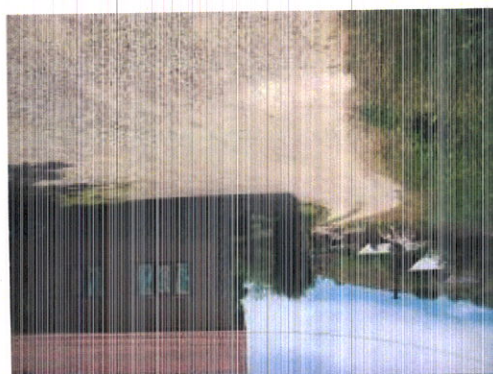
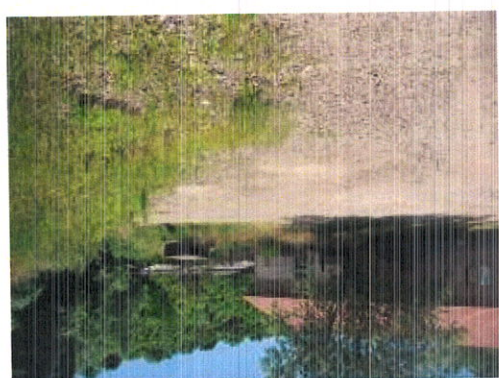
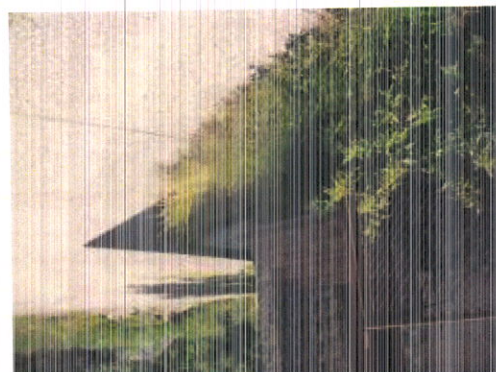
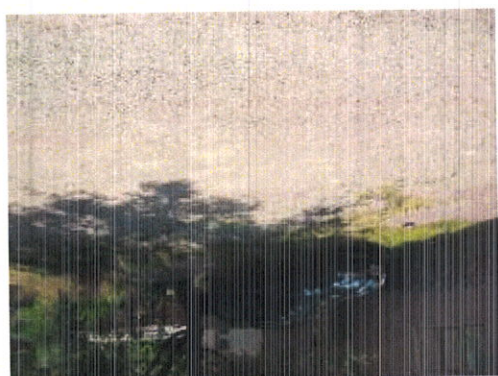
Valoarea unitară adoptată
mai mică
S = 151mp
8,84 EUR/mp
43,73 LEI/mp
1.335 EUR
6.603 LEI

În urmă stabilirii ajustărilor totale nete și ajustărilor totale brute se selectează valoarea de 8,84 EUR/mp sau 43,73 lei/mp aferentă comparabilei A care are caracteristici apropiate de subiect, are cea mai mică ajustare totală brută procentuală (24%). Valoarea întregii suprafețe de 151mp este de 1.335 EUR, respectiv 6.603 LEI.

Intocmit
Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



Luiza



TEREN INTRAVILAN, S = 151MP
HUNEDOARA, CARTIER ZLASTI, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 69753 HUNEDOARA, CAD 69753
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

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

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

CIF: Ro16158016

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		318	7	6	2022

Conform referat nr. 45241/30.05.2022

DA30754405

37 serv.									
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare Zi Lună An
79311100-8	RAPORT DE EVALUARE - unui teren intravilan, situat in Municipiul Hunedoara - Zlasti, judetul Hunedoara, inscris in CF nr.69753, in suprafata de 151 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniul prin vanzare. - intocmire raport evaluare : 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	700,00	700,00	0,00	700,00	
Total						700,00	0,00	700,00	

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC

P SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

ALBU MARINA-MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,

VANZARI PRIVATIZARE

ROSU SINTIA IONELA

BOBOUTANU DAN



DERYI ADINA

PUISORU MIOARA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

nr 70298/07.06.22