

23-24247-PMH Primaria Hunedoara 14.03.2023



Fair Value

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind constituirea , prin licitatie publica, a unui drept de concesiune, pentru o perioada de 49 ani asupra imobilului:

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1.963 mp, situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara, loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara identificat cu CF 76004 Hunedoara, Nr. CAD 76004

NR. 666.1 / 13.03.2023

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



Fair Value

Complete Valuation Services

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafața de 1.963 mp,

Adresa: Localitatea Peștișu Mare, jud. Hunedoara, identificat cu CF 76004 Hunedoara, nr. CAD 76004

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea concesiunii terenului în suprafața de 1.963 mp, identificat cu CF 76004 Hunedoara, nr. CAD: 76004, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

FairValue Evaluari SRL

Str. Stântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.fvalue.ro

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 666.2 / 13.03.2023, valoarea de piață a imobilului este de **22.080 EUR**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

0,45 EUR/an/mp, respectiv 883 EUR/an

echivalent

2,21 LEI/an/mp, respectiv 4.338 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 10.03.2023 : 4,9156 Lei / EUR

Cu deosebită considerație,

Stan Laurentiu Adrian

Oprița Vasile - Matei

Ing. Ec.

Evaluator Autorizat ANEVAR

EPI, EBM, EI

 **Oprița Vasile - Matei**

Director FairValue Evaluari

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro





Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	5
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII.....	7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	15
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	17
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	17
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	18
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	20
9. AVIZE OBLIGATORII	21
10. CONCLUZII	21
11. ANEXE	23
11.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 666.2 / 13.03.2023 - TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.963 mp	
11.2 EXTRAS CF NR. 76004	
11.3 ADRESA NR. 4034 PS / 11.01.2023 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 59 / 07.02.2023	



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului :	Teren intravilan în suprafață de 1.963 mp, înscris în CF nr. 76004, nr. cad. 76004
- tipul proprietatii	Hunedoara, loc. Peștișul Mare, DJ 687 NR.2 - incinta Parc Industrial Hunedoara , Jud. Hunedoara
- localizare	
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	13.03.2023
Curs de schimb valutar	4,9156 LEI/EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesiionarii imobilului teren intravilan si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesiionarea imobilului, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 666.2 / 13.03.2023, valoarea de piata a imobilului este de 22.080 EUR , iar nivelul minim al redeventei raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani , este: 0,45 EUR/an/mp, respectiv 883 EUR/an echivalent 2,21 LEI/an/mp, respectiv 4.338 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 10.03.2023 : 4,9156 Lei / EUR
Compania care a intocmit studiul	FairValue Evaluari SRL, studiu intocmit de Oprita Vasile Matei
Reprezentant companie – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director FairValue Evaluari SRL



2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE



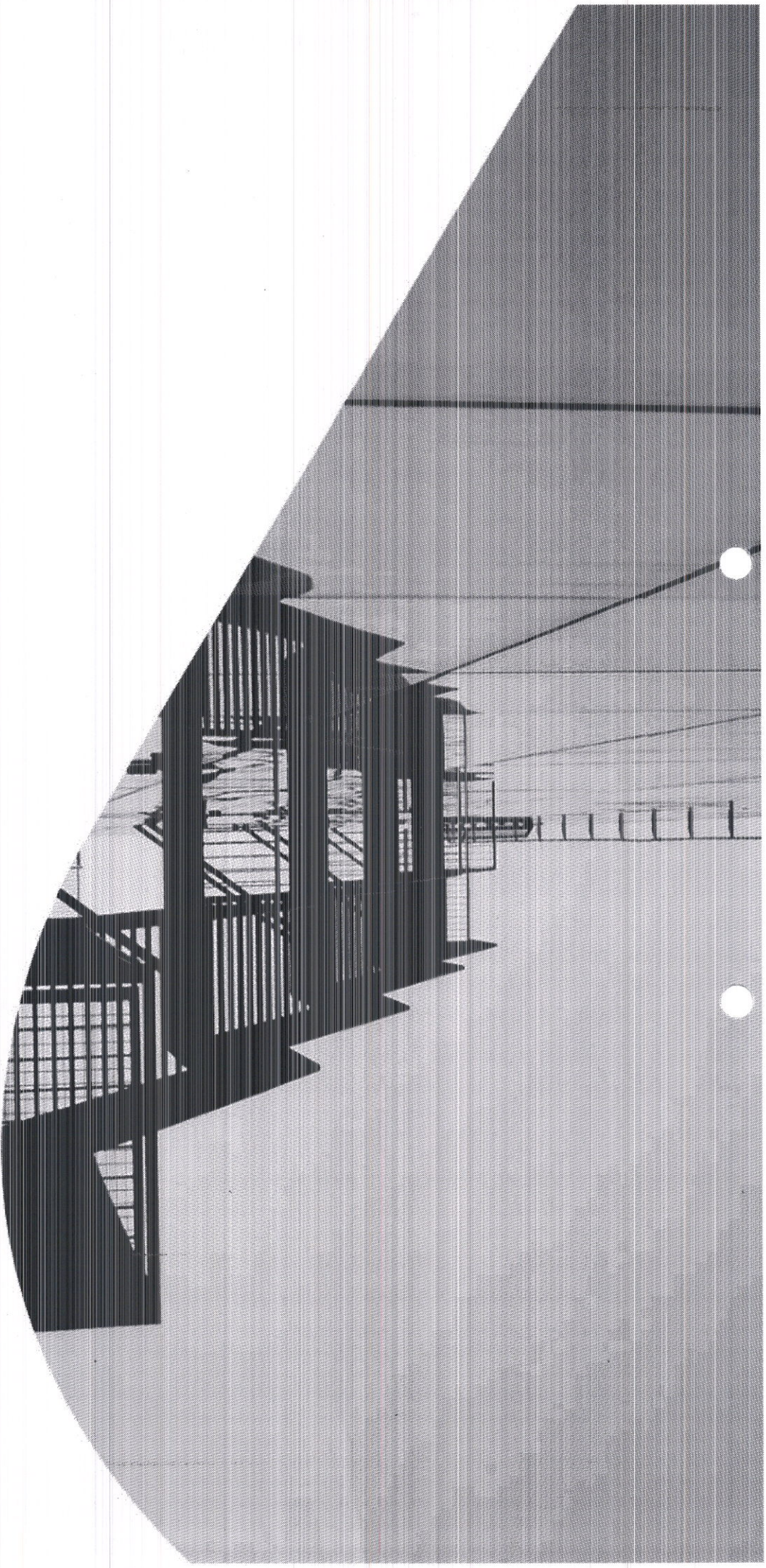
Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a guvernului nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului si hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafață de 1.963 mp, situat în Hunedoara, loc. Peștișul Mare, DJ 687 nr. 2 - incinta Parc Industrial Hunedoara , Jud. Hunedoara, înscris in CF 76004 Hunedoara, Nr. CAD 76004, categoria de folosinta curti, constructii.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 2282 înscris în Cartea Funciară nr. 65909. Terenul CF 65909 este identificat la poz. 60 din anexa la Hotararea Consiliului Local nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.963 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII





Obiectul concesiunii

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.963 mp, situat în Hunedoara, loc. Peștișul Mare, DJ 687 nr. 2 -"incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris in CF 76004 Hunedoara, Nr. CAD 76004.

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76004 Hunedoara, nr. CAD. 76004, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 2282 înscris în Cartea Funciară nr. 65909. Terenul CF 65909 este identificat la poz. 60 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 34716 / 15.11.2022., nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formuleaza ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini.

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 1.963 mp , este situat în localitatea Pestis Mare, UAT componentă a municipiului Hunedoara, în incinta Parcului Industrial Hunedoara .

Descrierea zonei în care se afla terenul

Parcul Industrial Hunedoara este situat pe DJ 687, la adresa DJ 687 nr. 2, la intrarea în mun. Hunedoara, pe partea stanga in directia Deva-Santuhalm-Hunedoara, cu deschidere spre Hateg-Petrosani-Tg. Jiu, Hateg-Resita, Calan-Orastie-Sibiu.

Realizarea parcului industrial a inceput in primavara anului 2003. Proprietarul parcului este Consiliul Local Hunedoara , iar administrarea lui este asigurată de S.C. PARC INDUSTRIAL S.R.L. Hunedoara.

În prezent suprafață ocupată a parcului este de 16,70 ha dintr-o suprafață totală de 20,23 ha (grad de ocupare 82,5%). Suprafata parcului este impartita in 26 de parcele cu suprafete de 2.500 - 10.000 mp, care pot fi concesionate pe o perioada de pana la 49 de ani sau se pot vinde investitorilor după realizarea investițiilor, conform legislației în vigoare. Parcelarea este flexibila, pentru a se putea satisface solicitarile specifice ale investitorilor.

Toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo si topo care pot fi puse la dispozitia investitorilor, în mod gratuit.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

Ponderea principală în acest perimetru industrial o ocupă **ARCELOR MITTAL S.A.** (Oțelăria Electrică, Lainorul de Profile, Uzina Mecanică), dar și alte societăți cu istoric sau dezvoltate pe platforma fostului combinat siderurgic : **ICSH, DAR Drăxlmaier** Automotive S.R.L.

Parcul Industrial completează imaginea industrială a zonei, datorită celor 21 de operatori economici care își desfășoară activitatea aici.

Majoritatea activităților desfășurate în Parcul Industrial sunt activități de producție (ex. S.C. ASSA ABLOY S.R.L., S.C. GLIAL TEAM S.R.L., S.C. COLBERG S.R.L., S.C. VARION INVESTIȚII S.R.L., S.C. OPTICOM FIBER S.R.L., S.C. ANOROM S.R.L., etc.) sau prestări de servicii din domeniile transport auto, reparații auto, servicii IT, comerț, etc.

Accesul în Parcul Industrial se face direct din drumul județean DJ 687.





Ca infrastructură, Parcul Industrial dispune de:

REȚELE	OBSERVAȚII
Energie electrică	Rețea interioară de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firda)
Gaz metan	Presiune redusă, Q=400 mc/h
Alimentare cu apă	Presiune 3 bari, debit 20l/s
Canalizare	Rețeaua interioară cu bransament la canalizarea orasului
Infrastructură rutieră	Drum de incinta L-1500m, l-9m legat la DJ 687 HD-Deva
Telecomunicații	Telefonie si internet fibră optică
Post transformare	Statie electrica 6/0,4Kv-1600 Kva Statie electrica 6/0,4kv-600 Kva
Alte servicii :	pază, iluminat exterior, curățenie exterioară, parcări

Accesul la aceste utilități se face în baza unui contract încheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 1.963 mp, este amplasat în zona sudică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel :

- SUD - prin gard metalic de parcela alăturată ocupată de S.C. EUROVENUS S.R.L. cu destinația TÂRG DE MARFURI SĂPTĂMÂNAL
- EST - prin gard metalic ce delimitează Parcul de ARCELOR MITTAL S.A.
- NORD - prin gard de beton de parcela alăturată ocupată la data evaluării de societatea NADIDAN S.R.L.
- VEST - drum de acces intern, asfaltat

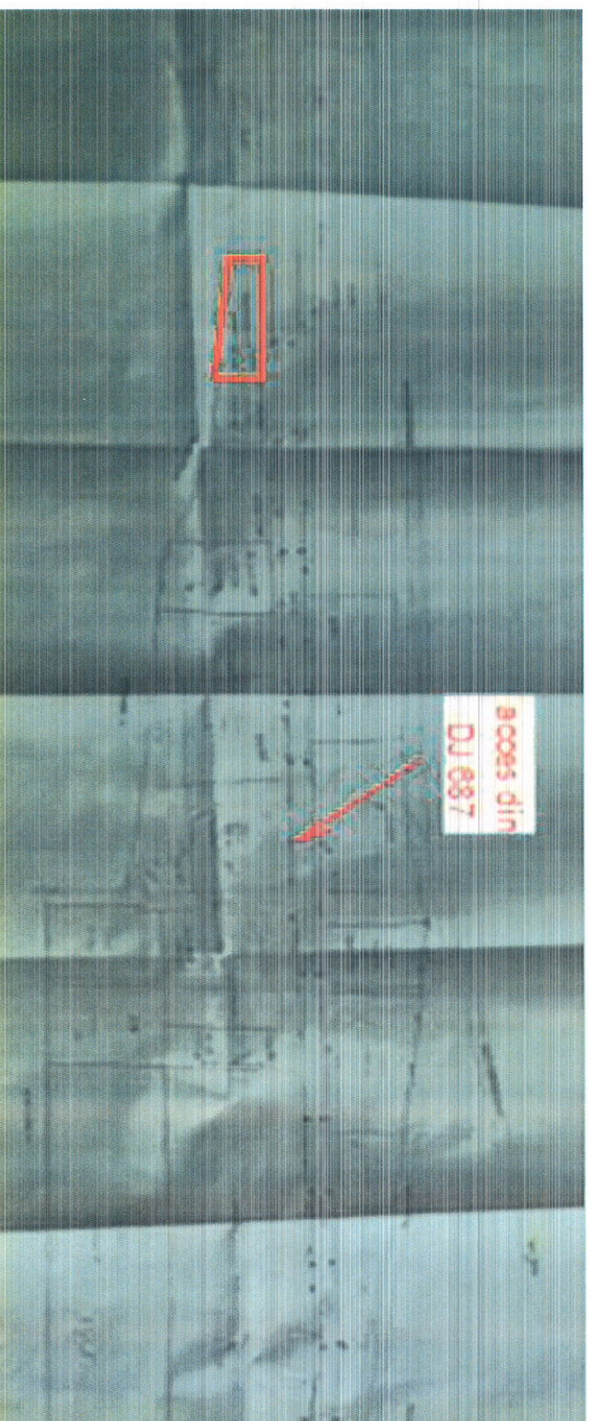
Terenul este drept, plan, fara construcții pe el, are o forma regulata dreptunghiulara (ușor trapezoidală), avand un front stradal la drumul de acces intern de cca. 91 ml.

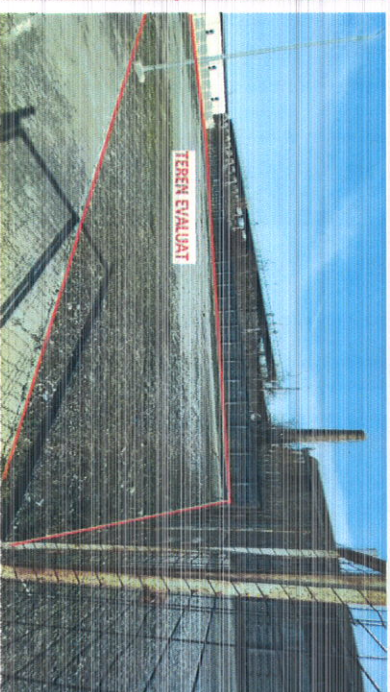
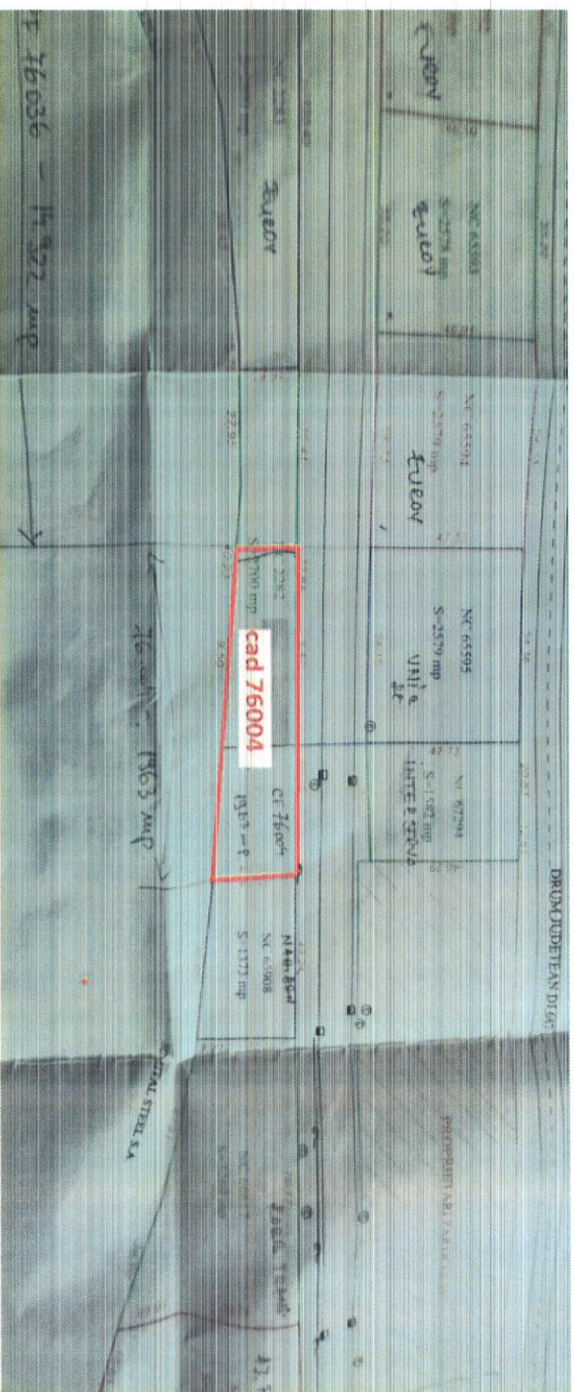
Terenul nu este sistematizat si amenajat, utilitățile sunt in vecinatate.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevanta minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că functiunea dominantă a zonei este industrială , se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activitati de productie, depozitare, prestari servicii, activitati similare cu cele desfasurate de catre societatile care functioneaza in incinta Parcului Industrial.

Pentru autorizarea activitatii, concesionarul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare.

Localizare proprietate imobiliară teren intravilan





Avantajele pe care le ofera Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori

Dintre avantajele comparative pe care le ofera Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se pot menționa :

1. Avantaje legate de forța de muncă :

- Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii , ca efect al diversității meseriilor practicate pe platforma fostului Combinatul Siderurgic, în fapt o sursă de personal calificat pentru majoritatea companiilor dezvoltate în oraș. Tradiția s-a perpetuat până astăzi. Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;
- Tradiția industrială îndelungată. Hunedoara este un oraș industrial de circa 125 de ani. În statele din Europa Centrală și de Est sunt foarte puține locații care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;
- Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de reducerea capacității de producție a combinatului și creșterea șomajului;
- Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici macar în momentele concedierilor masive din perioada 1998 - 2003;
- Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

2. Avantaje legate de piața :

- Situația în centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o rază de 200 - 250 km, se află o piață cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din România;
- Situația la 7 km de principalul drum european care traversează România – DN7;
- Poziția la maximum 20 km de autostrada A1 coridorul de transport european 4, Budapesta - Nadlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;
- Poziția la 15 km de calea ferată existentă pe coridorul de transport 4, Budapesta - București, cale ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.

La toate acestea este de adăugat faptul că România a fost și se menține o piață emergentă și atractivă pentru investițiile străine. Relansarea activității economice din ultimii 20 de ani, progresele în plan politic, admiterea în NATO începând din anul 2004 și Uniunea Europeană în 2007, au făcut ca fluxul investițiilor străine să crească în această perioadă .

Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara a susținut dezvoltarea de investiții în domenii diferite, investiții generatoare de locuri de muncă, cu precădere fiind orientate către investiții nepoluante.

3. Avantaje legate de amplasament :

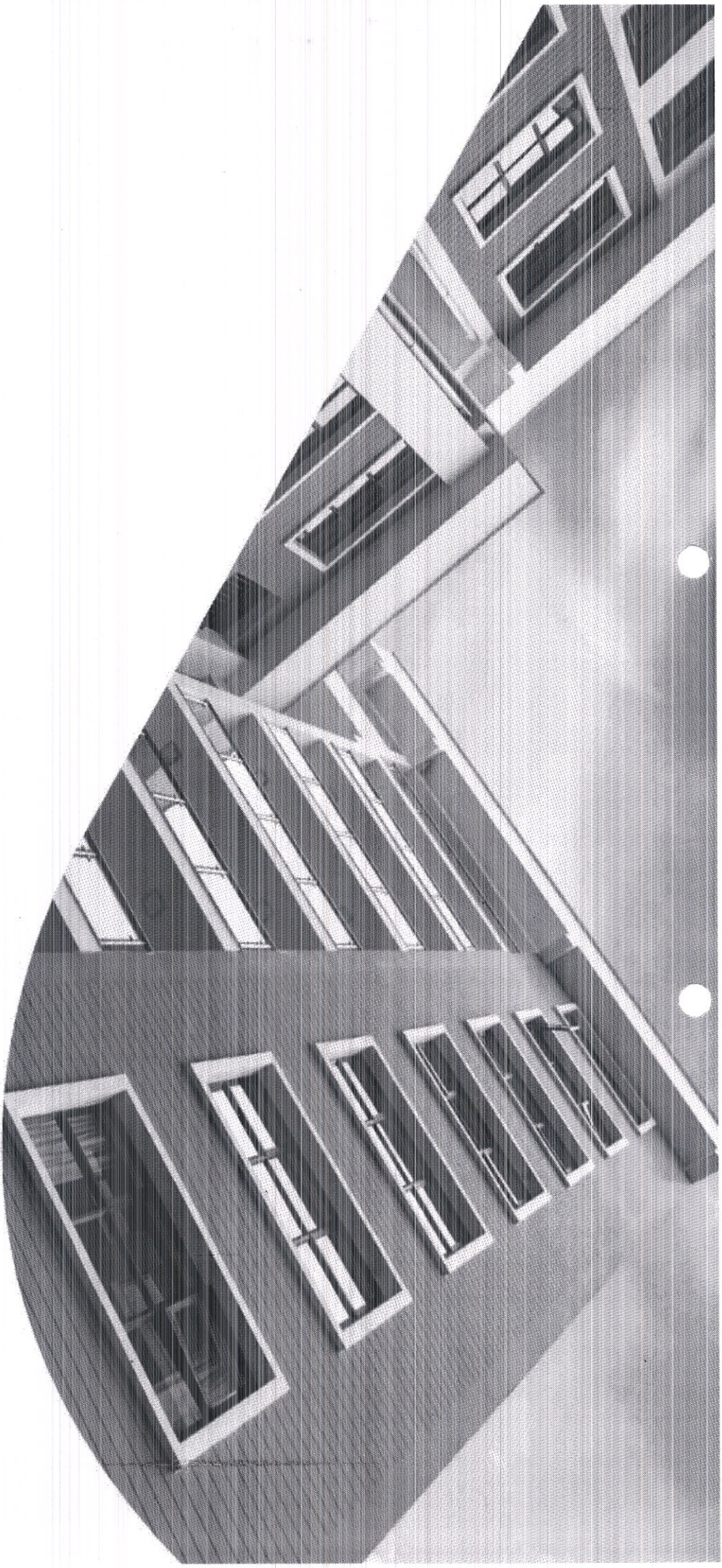
- Posibilitatea de a realiza constructii noi, moderne, neingradite, pe un loc in care exista toate utilitatile. Se imbina avantajele amplasamentului tip "greenfield" cu reducerea costului investitiei;
- Posibilitatea realizarii rapide a lucrarilor de investitie. In oras exista societati de constructii cu organizare corespunzatoare si cu traditie in realizarea constructiilor civile si industriale;
- Existenta in oras a unor societati de prestari servicii adecvate pentru realizarea lucrarilor de intretinere a echipamentelor si utilajelor;
- Posibilitati multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Masivului Retezat, de lacul Cincis, lac cu dotari nautice si de site-uri importante pentru istoria antica – situl arheologic Sarmisegetuza Regia, sau medievala - Castelul Corvinilor.

4. ATRACTIVITATE PENTRU INVESTITORI :

Realizarea Parcului Industrial Hunedoara a fost și este o zonă de interes pentru investitori , dovadă fiind gradul de ocupare de peste 80% si dezvoltarea unui al doilea parc industrial în zona Castelului Corvinilor, pe platforma fostei cocserii.

Concluzionând, principalele argumente au fost și sunt :

- pozitia geografica favorabilă, în special amplasarea în apropierea autostrăzii A1
- resurse umane cu calificare diversă
- costul scazut al fortei de munca
- disponibilitatea si pretul scazut al terenului, susținut de facilitățile oferite investitorilor de administrația locală
- existența și disponibilitatea unei infrastructuri adecvate și a utilităților necesare în scopul construirii de hale de productie de catre investitori in regie proprie sau prin intermediul firmelor specializate, existente chiar in parcul industrial.



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





Motive de ordin economic si financiar	Prin concesionare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste utilizarea acestuia prin realizarea unor spatii de productie, depozitare sau prestari servicii, functiuni ale societatilor care activeaza in cadrul Parcului industrial si care au fost luate in considerare ca premisa a estimarii valorii. Concesionarea terenului intravilan va genera noi venituri la bugetul local. Printre motivele financiare favorabile concesionarii terenului putem enumera: cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Municipiul Hunedoara, Primaria va incasa in mod regulat, pe toata durata concesiunii, valoarea redeventei, generand cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.
Motive de ordin social	Spatiile edificate pe teren vor oferi locuri de munca in municipiul Hunedoara, in localitatea Pestisu Mare, sat care apartine Municipiului Hunedoara si localitățile adiacente, într-o zona defavorizată economic și afectată de șomaj. Prin dezvoltarea spațiilor cu destinație industrială conform zonei de amplasare, exista posibilitatea impulsionarii si activitatilor conexe.
Motive de mediu	Lucrarile de investitii care vor fi efectuate se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deeurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.
Analiza SWOT – Valorificare patrimoniului prin concesionare	Puncte tari ✓ Cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local; ✓ Realizarea investitiilor implica resurse financiare si de personal, iar dupa realizarea investitiei crearea de noi locuri de munca in activitatile desfasurate in cadrul societatii care a dezvoltat investitia pe terenul concesionat; ✓ Dezvoltarea activitatilor conexe desfasurarii obiectului de activitate al societatii care a efectuat investitia; ✓ Cresterea veniturilor din impozite si taxe locale. Oportunitati ✓ Dezvoltarea unor investitii noi cu destinatie industrială – productie, depozitare, servicii – destinatiei zonei in care este amplasata proprietatea; ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implict a Municipiului Hunedoara. Puncte slabe ✓ Riscul de finantare a investitiilor, riscul de penurie si de intrerupere a aprovizionarii avand in vedere conflictul armat existent in vecinatatea Romaniei; ✓ Migrația forței de munca către piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau calitatea slaba a lucrarilor. Amenintari ✓ Riscul bancar cauzat de evolutia dobanzilor si a cursului valutar; ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri; ✓ Posibilitatea unei recesiuni in principal in contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 si a conflictelor existente in zonele invecinate Romaniei; Concluzia In urma analizei informatiilor mai sus mentionate se poate concluziona ca este oportuna concesionarea proprietatii care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenintarile si riscurile care pot aparea, de orice natura, nu este oportuna o stagnare a investitiilor care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local. In vederea obtinerii a unei redevente la un nivel cat mai ridicat, concesionarea se va face prin licitatie publica deschisa, sau prin negociere directa in conditiile legii.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 666.2 din 13.03.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **22.080 EUR**, iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

0,45 EUR/an/mp, respectiv **883 EUR/an**
echivalent **2,21 LEI/an/mp,** respectiv **4.338 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 10.03.2023 : 4,9156 Lei / EUR

Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 666.2/13.03.2023, anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinată în premisa celei mai bune utilizări. Această valoare, constituie baza de calcul privind estimarea nivelului minim al redevenței. În cazul de față nu este cazul să se adauge costul lucrărilor de infrastructură aferente, deoarece fiecare concesionar va încheia un contract separat cu administratorul parcului pentru utilizarea lucrărilor de infrastructură existente.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației publice deschise organizată de Primăria Municipiului Hunedoara, conform legislației în vigoare.

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire

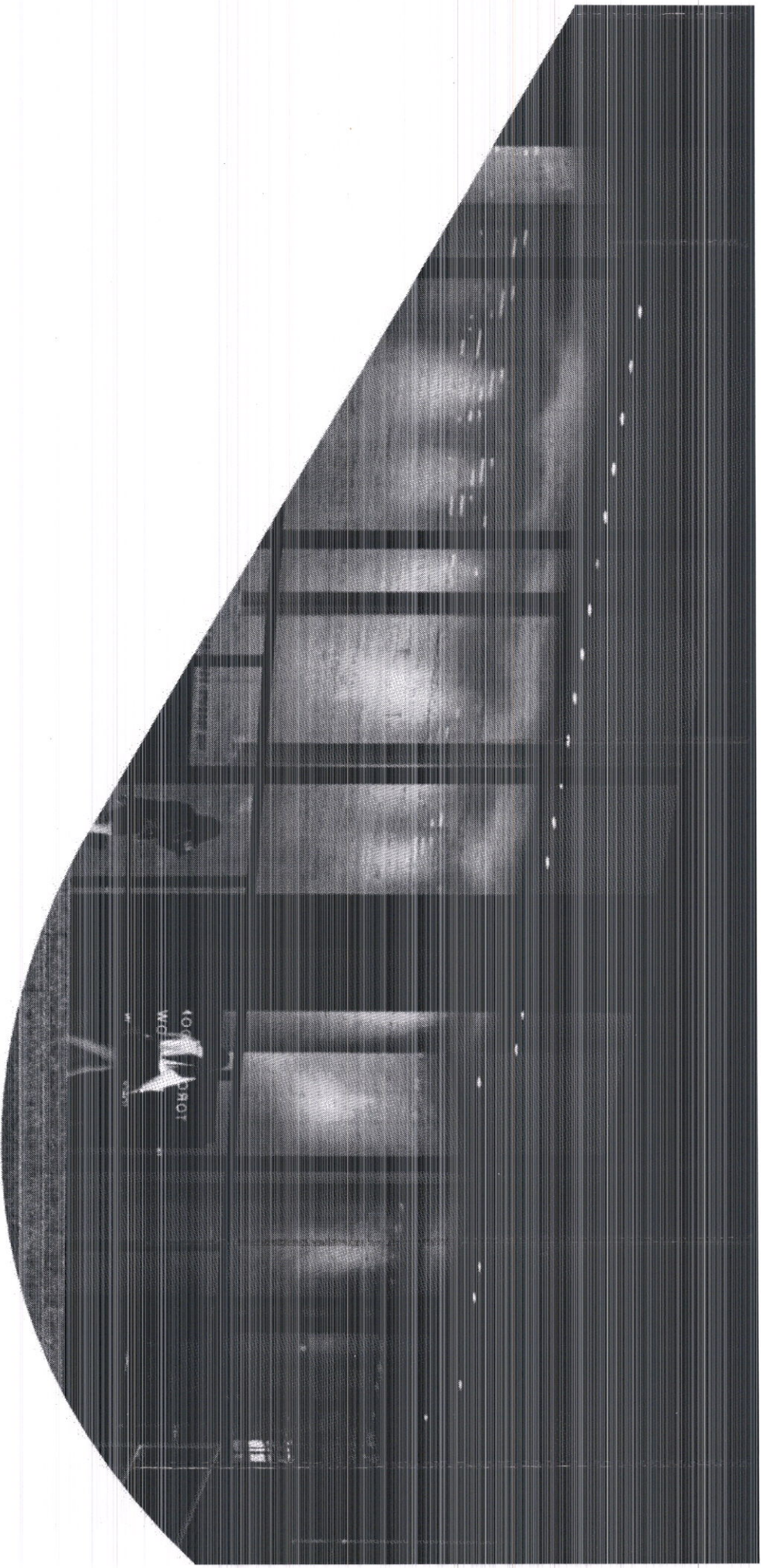
Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică deschisă, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 312, paragraful 1: „Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.”

Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitației publice asigură secretul ofertelor, ofertele se vor deschide în plenul comisiei în prezența ofertanților, astfel se asigură principiile transparenței, tratamentului egal, libera concurență, principiile proporționalității și nediscriminării.

Cadru legal

Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.



7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII





Cadru legal

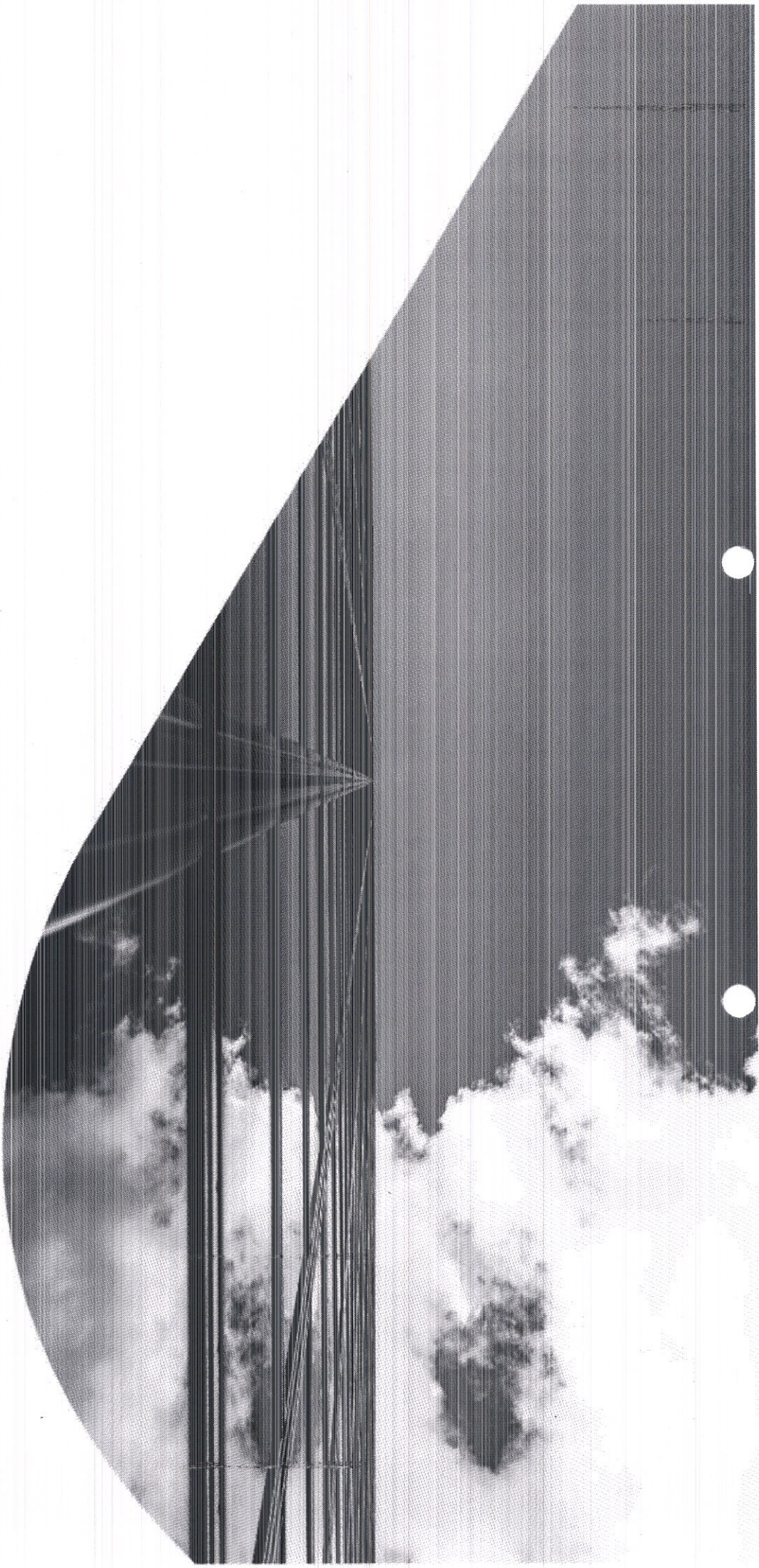
Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Realizarea obiectivului de investitie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii 50/1991.

Asupra imobilului descris in prezentul studiu se va constitui un drept de concesiune pentru o perioada de 49 ani.

Conform art. 306 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ:

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.



8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE



Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatia publica in vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.
Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

9. AVIZE OBLIGATORII

Aviz obligatoriu

Conform avizului nr. 4034 PS din 11.01.2023, emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, se mentioneaza ca:
„bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare”.

10. CONCLUZII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru terenul intravilan situat in Localitatea Pestisu Mare, judet Hunedoara, identificat cu CF 76004 Hunedoara, nr. CAD: 76004, analizand si obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiunii reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unei venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 666.2 din 13.03.2023 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este **22.080 EUR (108.550 lei)**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:

0,45 EUR/an/mp, respectiv 883 EUR/an

echivalent

2,21 LEI/an/mp, respectiv 4.338 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 10.03.2023 : 4,9156 Lei / EUR

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare 666.2 / 13.03.2023, anexă la prezentul studiu de oportunitate, a fost determinata in premisa celei mai bune utilizari.

Valoarea nu contine TVA.

Valoarea finala a redeventei va fi stabilita in urma licitatiei publice deschise organizata de Primaria Municipiului Hunedoara, conform legislatiei in vigoare.



11. ANEXE



ANEXA 11.1

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

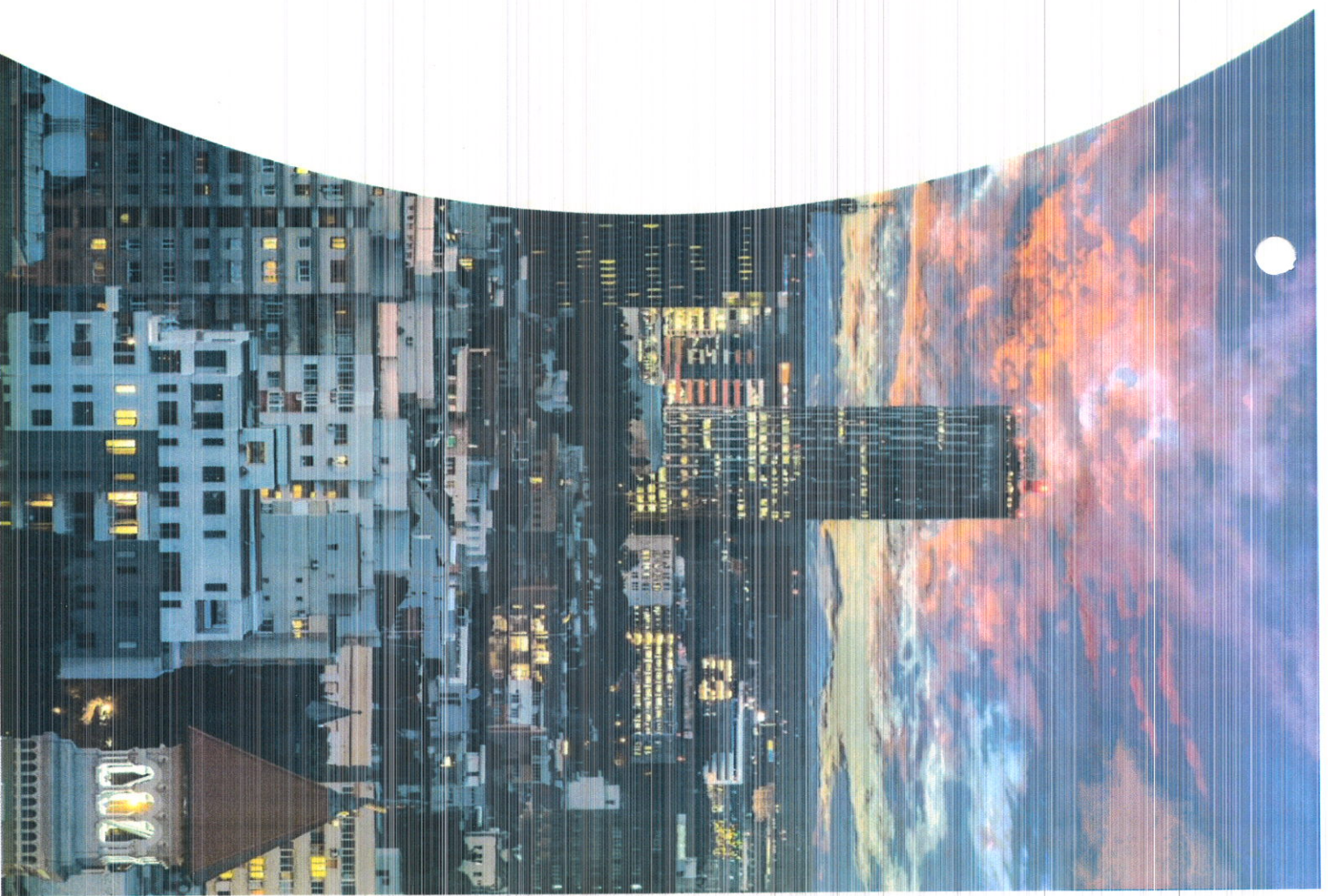
NR. 666.2 / 13.03.2023

Teren intravilan în suprafață de 1.963 mp

situat în incinta Parc Industrial Hunedoara,
loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF nr. 76004, nr. cad. 76004,

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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



Fair Value

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 1.963 mp

Adresa: Hunedoara, loc. Peștișu Mare, înscris în CF nr. 76004, nr. cad. 76004, Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea terenului indicat mai sus. Am efectuat inspecția terenului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului în cauză în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare.

FairValue Evaluari SRL

Str. Stântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.fvalue.ro

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 10.03.2023, este:

22.080 EUR

echivalent

108.550 LEI

(11,25 euro/mp)

(55,30 lei/mp)

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

Cu deosebită considerație,
Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro



Handwritten signature of Oprîța Vasile - Matei.

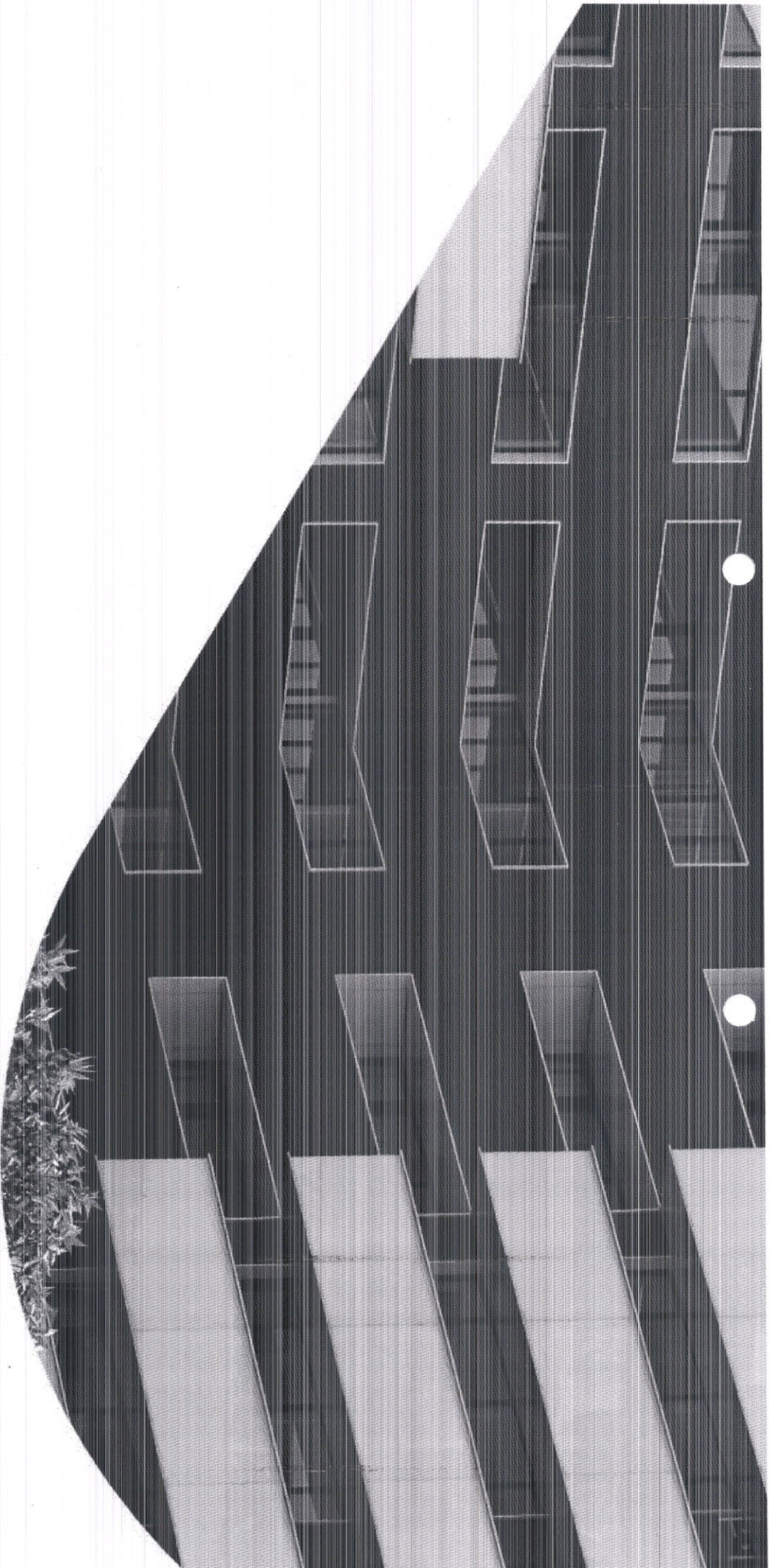


Handwritten signature of Stan Laurentiu Adrian.



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	18
6. EVALUARE	20
7. ANEXE	23



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	10.03.2023				
Data inspecției	10.03.2023				
Data evaluării	13.03.2023				
Evaluator autorizat	Oprîa Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Hunedoara, loc. Peștișu Mare, înscris în CF nr. 76004, nr. cad. 76004, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	1.963 mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9156 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	22.080	EUR	108.550	LEI	
	11,25	EUR	55,30	LEI	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. _____ ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: _____ DJ687 Hunedoara – Santuhalm - Deva Drum asfaltat Public _____				
Observații speciale	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Intrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. • Teren intravilan partial împrejmuit – parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara • Categoria de folosința teren : actual – curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG – zonă industrială • Parcul Industrial este delimitat de proprietățile vecine prin gard simplu metalic • Terenul subiect este drept, fara construcții pe el, si este delimitat în cadrul parcului: - SUD - prin gard metalic de parcela alăturată ocupată de S.C. EUROVENUS S.R.L. cu destinația TÂRG SĂPTĂMÂNAL - EST - prin gard metalic ce delimitează Parcul de ARCELOR MITTAL S.A. - NORD – prin gard de beton de parcela alăturată ocupată la data evaluării de societatea NADIDAN S.R.L. - VEST - drum de acces intern, asfaltat • Terenul nu este sistematizat si amenajat, utilitățile sunt în vecinătate				

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

- ✧ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✧ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt (suntem) influențat(i) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✧ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✧ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✧ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîia Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, pentru estimarea valorii de piață a terenului în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, loc. Peștișu Mare, înscris în CF nr. 76004, nr. cad. 76004, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara - Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 76004, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral 76004. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadru general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (10.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9156 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 07.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2022. Data evaluării este **10.03.2023**.

Data raportului

13.03.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 10.03.2023, de către evaluator autorizat Opița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPPI – identificare conform nr. cadastral și în prezența dlui Leanca Marius – Director General al S.C. Parc Industrial S.R.L.
Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe parcelele învecinate, la activitățile desfășurate în acestea cu potențial impact asupra imobilului evaluat; singurele informații disponibile au fost cele din extrasul CF 76004 Hunedoara, cele puse la dispoziție de dl. Leanca sau preluate de pe site-ul S.C. Parc Industrial S.R.L..

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

Conformitatea evaluării cu SEV

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 76004, Plan de amplasament al terenului evaluat în cadrul Parcului Industrial, Adresa 4034 PS / 11.01.2023 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.
- ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa conțină coordonatele STEREO 1970;
- Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; v Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă v Site-ul www.pihd.ro

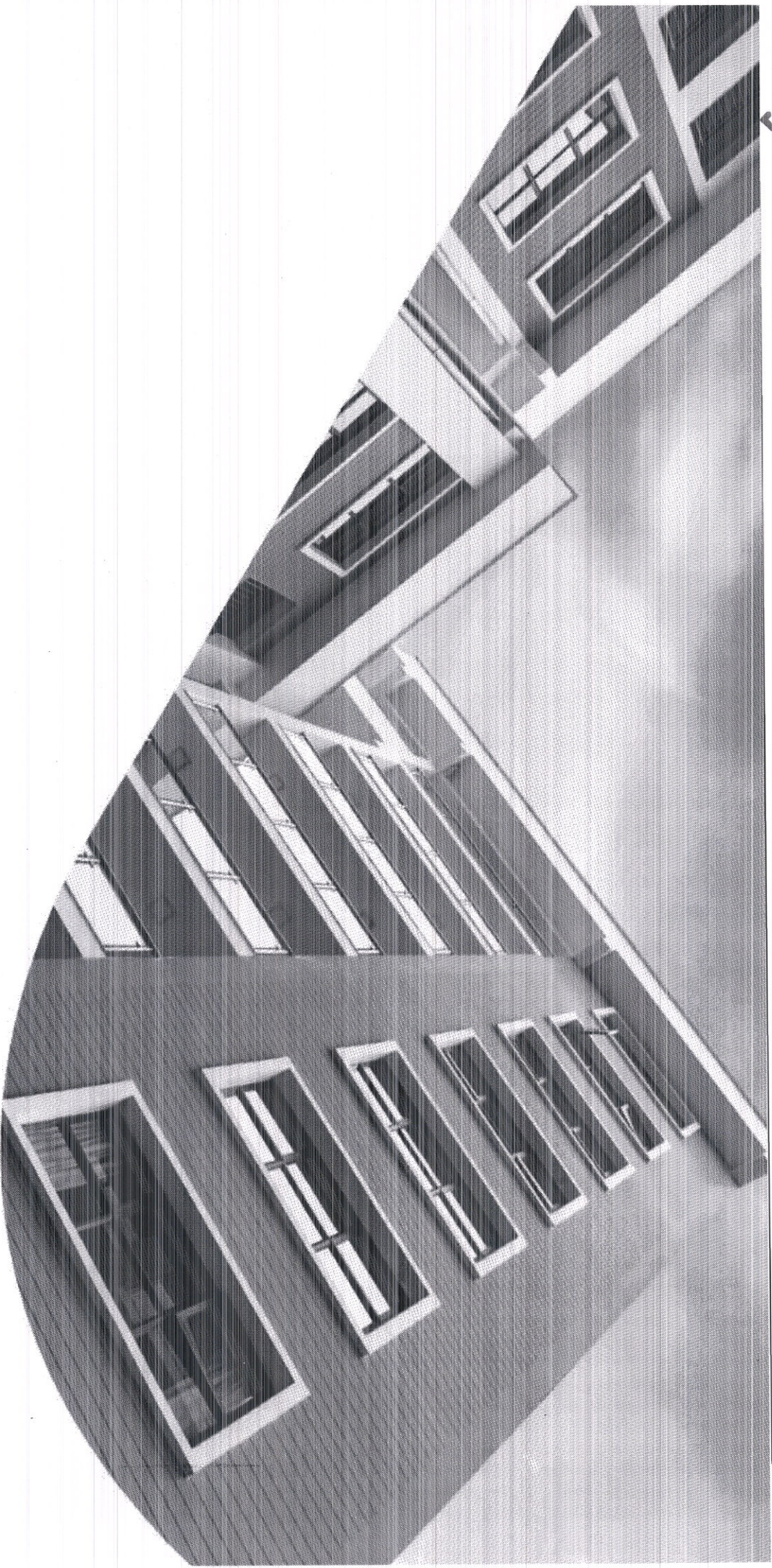
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative

Ipoteze speciale semnificative	✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care sa conțină coordonatele STEREO 1970. Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a vecinătăților proprietății identificate în Planul de amplasament în cadrul Parcului Industrial. ✓ Toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo și topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măfuri în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
Descrierea raportului	✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR



Identificarea proprietății imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan împrejmuit parțial, având categoria de folosință curți - construcții , în suprafață de 1.963 mp, in Hunedoara, loc. Peștișu Mare, înscris în CF nr. 76004, nr. cad. 76004, Jud. Hunedoara.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 2282 înscris în Cartea Funciară nr. 65909. Terenul CF 65909 este identificat la poz. 60 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara.

Destinația terenului – curți , construcții. Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

- TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 1.963 mp, este situat în loc. Peștișu Mare, UAT componentă a municipiului Hunedoara, înscris în CF 76004 Hunedoara, nr. CAD 76004.
- Tipul zonei: zona periferică industrială, adiacentă companiei ARCELOR MITTAL S.A. si cu acces direct din DJ 687.
- Proprietatea evaluata se afla in incinta Parc Industrial Hunedoara
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 1.963 mp , este situat in localitatea Pestisu Mare, UAT componentă a municipiului Hunedoara, in incinta Parcului Industrial Hunedoara .

Informații despre amplasament.

Descrierea zonei in care se afla terenul

Parcul Industrial Hunedoara este situat pe DJ 687, la adresa DJ 687 nr. 2, la intrarea in mun. Hunedoara, pe partea stanga in directia Deva-Santuhalm-Hunedoara, cu deschidere spre Hateg-Petrosani-Tg. Jiu, Hateg-Resita, Calan-Orastie-Sibiu. Accesul în Parcul Industrial se face direct din drumul județean DJ 687.



Realizarea parcului industrial a început în primavara anului 2003. Proprietarul parcului este Consiliul Local Hunedoara, iar administrarea lui este asigurată de S.C. PARC INDUSTRIAL S.R.L. Hunedoara.

În prezent suprafață ocupată a parcului este de 16,70 ha dintr-o suprafață totală de 20,23 ha (grad de ocupare 82,5%).

Suprafața parcului este împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp, care pot fi concesionate pe o perioadă de până la 49 de ani sau se pot vinde investitorilor după realizarea investițiilor, conform legislației în vigoare. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor.

Toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo și topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

Pondereea principală în acest perimetru industrial o ocupă ARCELOR MITTAL S.A. (Oțelăria Electrică, Lainorul de Profile, Uzina Mecanică), dar și alte societăți cu istoric sau dezvoltate pe platforma fostului combinat siderurgic : ICSH, DAR Drăxlmaier Automotive S.R.L.

Parcul Industrial completează imaginea industrială a zonei, datorită celor 21 de operatori economici care își desfășoară activitatea aici.

Majoritatea activităților desfășurate în Parcul Industrial sunt :

- activități de producție (ex: S.C. ASSA ABLOY S.R.L., S.C. GLIAL TEAM S.R.L., S.C. COLBERG S.R.L., S.C. VARION INVESTIȚII S.R.L., S.C. OPTICOM FIBER S.R.L., S.C. ANOROM S.R.L., etc.)
- prestări de servicii din domeniile transport auto, reparații auto, servicii IT, comerț, etc.

Ca infrastructură, Parcul Industrial dispune de:

REȚELE	OBSERVAȚII
Energie electrică	Rețea interioară de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firidă)
Gaz metan	Presiune redusă, Q=400 mc/h
Alimentare cu apă	Presiune 3 bari, debit 20l/s
Canalizare	Rețeaua interioară cu bransament la canalizarea orasului
Infrastructură rutieră	Drum de incinta L-1500m, l-9m legat la DJ 687 Hunedoara-Deva
Telecomunicații	Telefonie si internet fibră optică
Post transformare	Statie electrica 6/0,4Kv-1600 Kva Statie electrica 6/0,4kv-600 Kva
Alte servicii :	pază, iluminat exterior, curățenie exterioară, parcări

Accesul la aceste utilități se face în baza unui contract încheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 1.963 mp, este amplasat în zona sudică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

- SUD - prin gard metalic de parcela alăturată ocupată de S.C. EUROVENIUS S.R.L. cu destinația TÂRG SĂPTĂMÂNAL
- EST - prin gard metalic ce delimitează Parcul de ARCELOR MITTAL S.A.
- NORD – prin gard de beton de parcela alăturată ocupată la data evaluării de societatea NADIDAN S.R.L.
- VEST - drum de acces intern, asfaltat

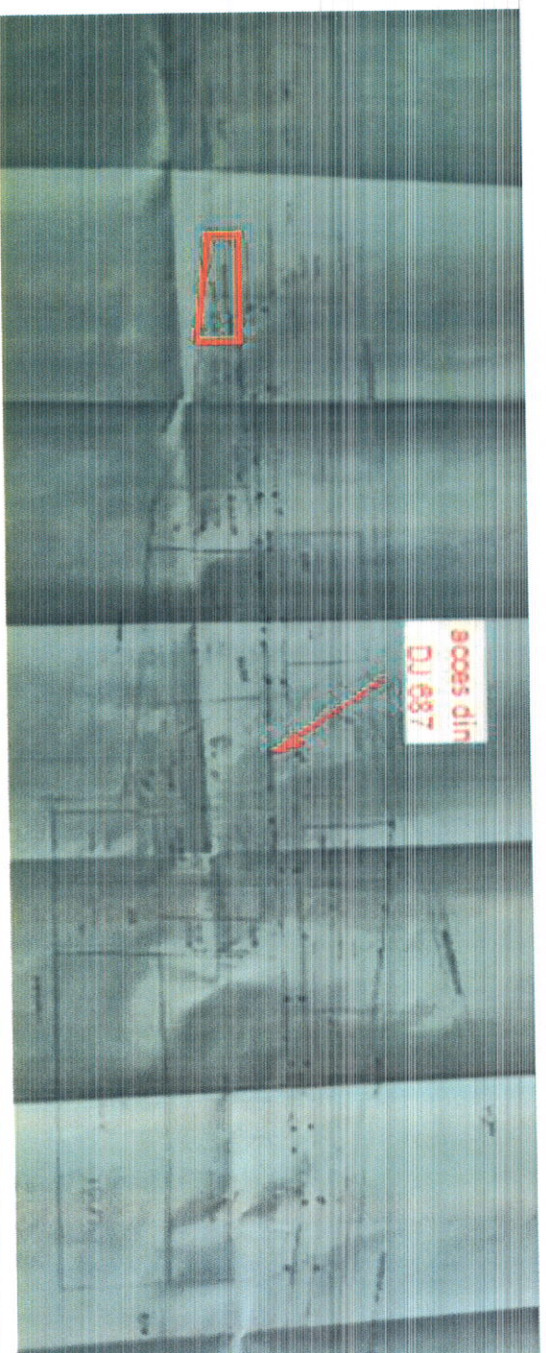
Terenul este drept, plan, fără construcții pe el, are o formă regulată dreptunghiulară (ușor trapezoidală), având un front stradal la drumul de acces intern de cca. 91 ml.

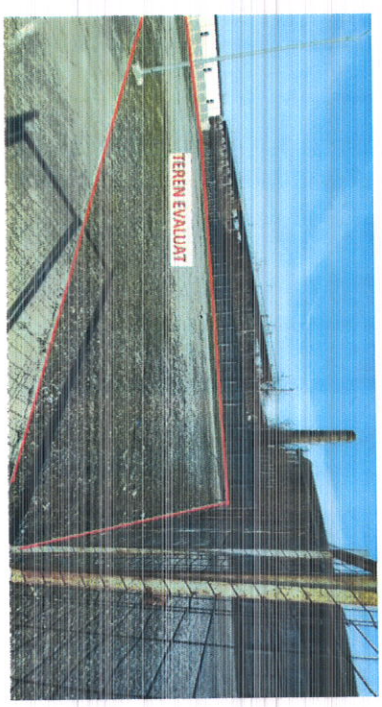
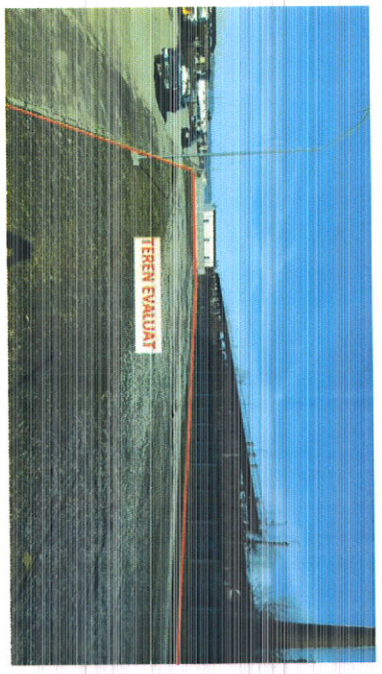
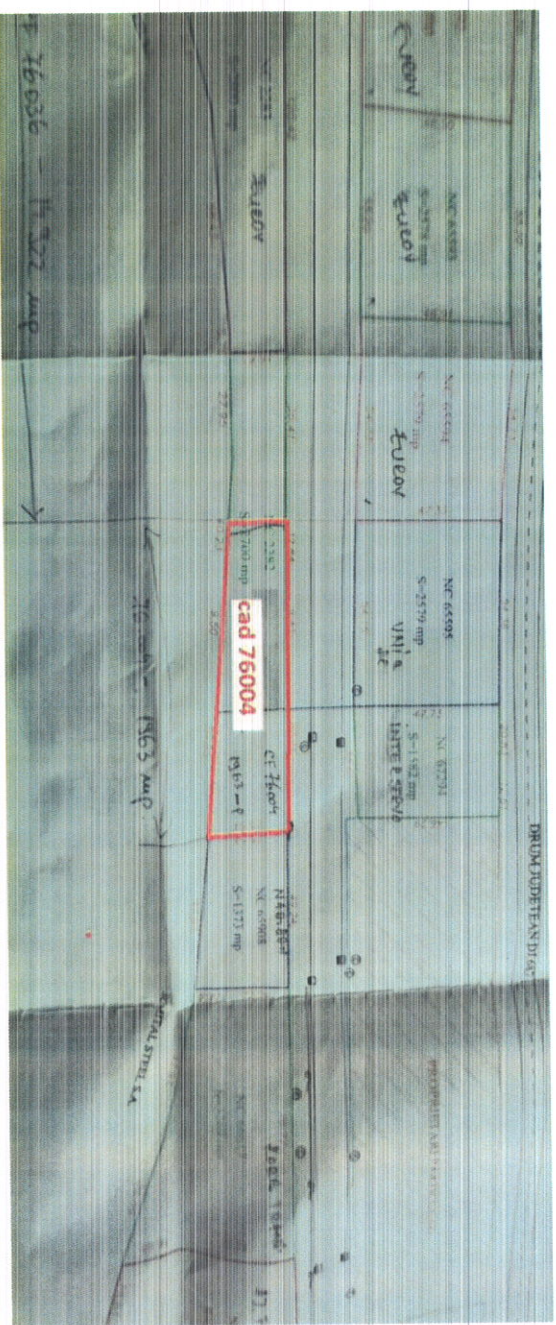
Terenul nu este sistematizat și amenajat, utilitățile sunt în vecinate.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Celei Mai Bune Utilizări. Având în vedere că funcțiunea dominantă a zonei este industrială, se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități de producție, depozitare, prestări servicii, activități similare cu cele desfășurate de către societățile care funcționează în incinta Parcului Industrial.

Pentru autorizarea activității, concesionarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Localizare proprietate imobiliara teren intravilan





Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Nu este cazul.

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

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări industriale, în zona periferică a mun. Hunedoara
- Infrastructura funcțională, de calitate specifică, specifică utilizării industriale, pusă la dispoziție de Parclindustria SRL

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substituite disponibile: insuficiente
- Proprietăți complementare: stații auto, show-room, un service, etc

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- Oferta de vânzare – suficientă
- Oferta de închiriere – N/A
- Stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 30%
- Oferta vânzare: 10 - 23 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instabilității stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

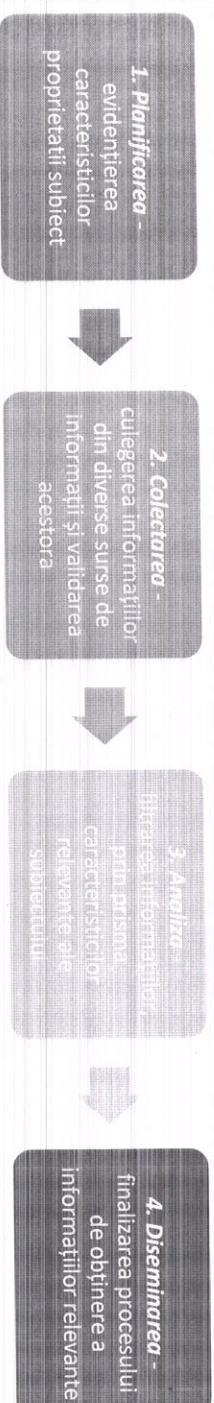
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instaurarea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției, au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

- 1. Planificarea** – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client. Informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- 2. Colectarea** – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
- 3. Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- 4. Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

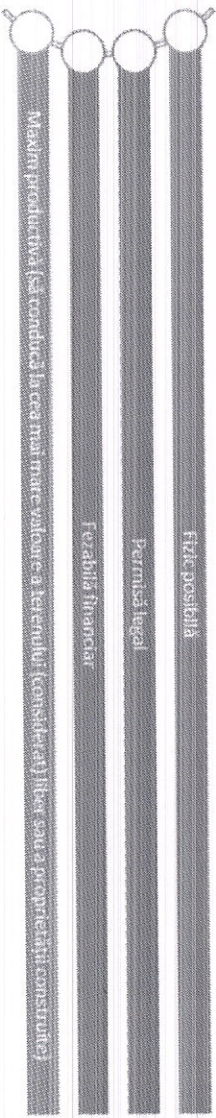
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



- * Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
 - * Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită - nu este cazul;
- Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Criterii CMBU				
Utilizare analizată	Permisă legal	Fizic posibil	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Administrativ, servicii	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip industrial. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții / oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

$$V_{\text{teren}} = 22.080 \text{ EURO} \quad \text{echivalent} \quad V_{\text{teren}} = 108.550 \text{ EURO}$$

$$(\quad 11,25 \text{ EUR / mp} \quad) \quad (\quad 55,30 \text{ LEI / mp} \quad)$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor

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

Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative. Atunci când datele sunt analizate prin prisma încrederii asupra informațiilor colectate, după al criteriul preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

Concluzia asupra valorii

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

22.080 EUR

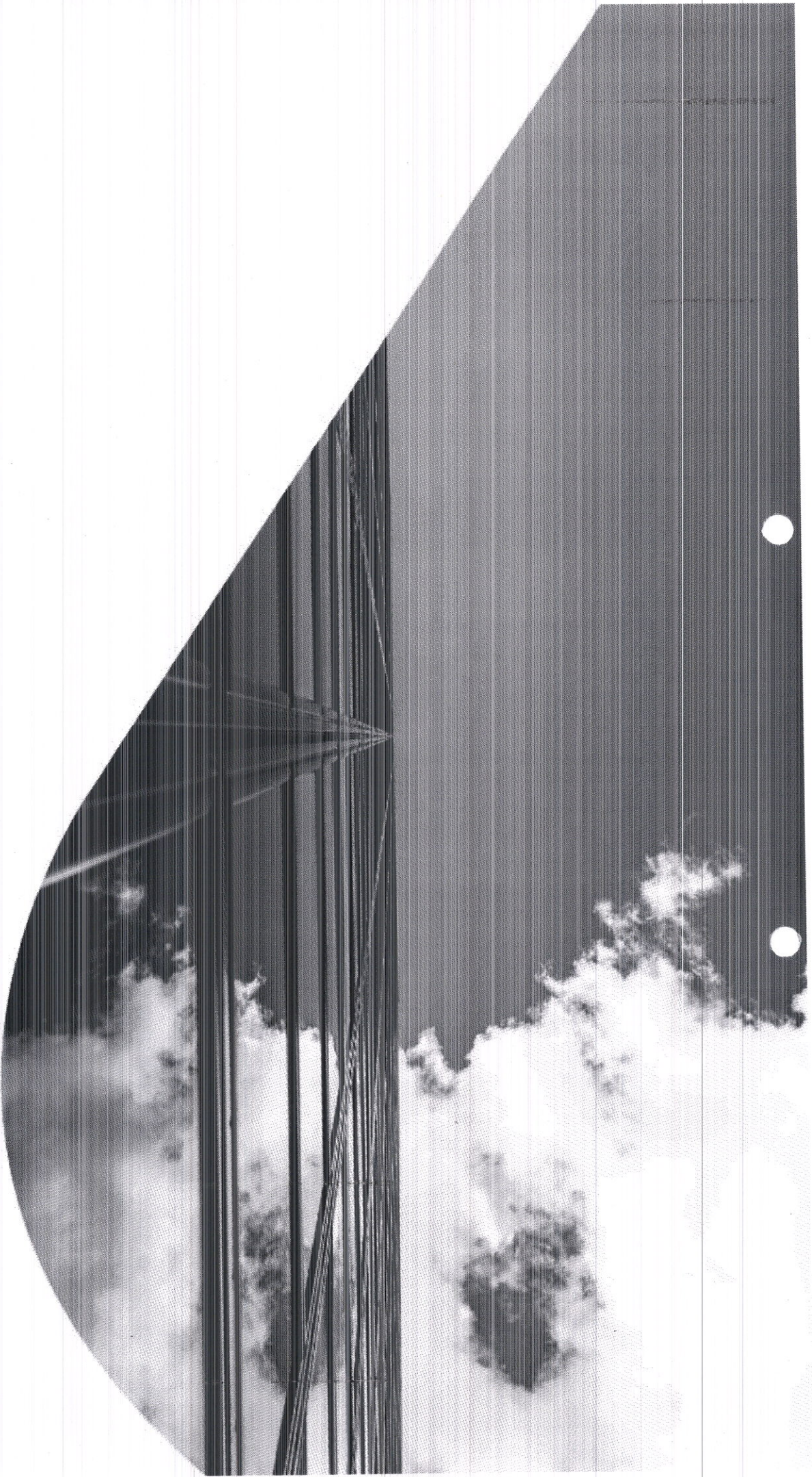
echivalent

108.550 LEI

(11,25 EUR / mp)

(55,30 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 10.03.2023 : 4,9156 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite	Evaluare:	În scopul:
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzaționării ✓ garanțierii împrumuturilor și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Promptitudine și operativitate: ✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	Risc management: ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

- Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
- Colectarea** – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
- Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- Diseminarea** – Presupună finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)	-	19.00 €	23.00 €	10.09 €	15.00 €
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	1963 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
TIPUL COMPARABILEI	nu	oferta nu este cazul	oferta nu este cazul	oferta nu este cazul	oferta nu este cazul
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - DJ 688 (Zona Petrom)	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - la 50 m de DJ 687
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces indirect - DJ 687 Hunedoara - Deva - străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, indirect din DJ 687, acces la 2 strazi	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 91 x 21,70 m FS = 91 ml , raport laturi cca. 1: 4	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 37 x 81 m, FS = 37 ml , raport laturi cca. 1:2	Regulata trapezoidala cu laturile de cca. 152 / 60 / 132 / 50 m. FS = 60 ml și FS = 50 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 28 x 166 m FS = 28 ml , raport laturi cca. 1 : 6	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml , raport laturi cca. 1 : 3
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / rezidențială

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)		1963 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
CHIRIA DE PIAȚA (€/mp)			19.00 €/mp	23.00 €/mp	10.00 €/mp	15.00 €/mp
ȚIPUL COMPARABILEI			oferta	oferta	oferta	oferta
Măsură de negociere (%)			-25%	-30%	-5%	-15%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT		nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
PREȚ ALIBERARE AMPLASAMENT		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)		14.25 €/mp	16.10 €/mp	9.50 €/mp	12.75 €/mp	
Elemente specifice tranzacției						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică)		nu sunt	similar	similar	similar	similar
COMPARABILITATE		nu sunt	similar	similar	similar	similar
Elemente specifice proprietății						
LOCALIZARE		Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - DJ 688 (zona Petrom)	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - la 50 m de DJ 687
COMPARABILITATE			SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici						
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)		1963 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
COMPARABILITATE			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		Asfaltat, Acces indirect - DJ 687 Hunedoara - Deva - străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, Indirect din DJ 687, acces la 2 străzi	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada
COMPARABILITATE			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren drept, plan
COMPARABILITATE			SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE		ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății	ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății	ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății	ev/apa/gaz/canal - în zona	ev/apa/gaz/canal - la limita proprietății
COMPARABILITATE			SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
ÎMPREJMUIRE		parțial împrejmuț	împrejmuț cu gard	neîmprejmuț	neîmprejmuț	parțial împrejmuț
COMPARABILITATE			SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHEIERE		Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 91 x 21,70 m FS = 91 ml , raport laturi cca. 1 : 4	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 37 x 81 m, FS = 37 ml , raport laturi cca. 1:2	Regulată trapezoidală cu laturile de cca. 152 / 60 / 132 / 50 m, FS = 60 ml și FS = 50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 28 x 166 m FS = 28 ml , raport laturi cca. 1 : 6	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml , raport laturi cca. 1 : 3
COMPARABILITATE			INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil)						
COMPARABILITATE		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)						
COMPARABILITATE		industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / rezidențială
SUPERIOARĂ		4	4	4	3	4
SIMILARĂ		6	6	6	3	6
INFERIOARĂ		1	1	1	5	1
ANALIZA CLASAMENTULUI						
COMPARABILITATE		16,1 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
COMPARABILITATE		14,3 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
COMPARABILITATE		12,8 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
COMPARABILITATE		9,5 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
VALOARE DE PIATA						
COMPARABILITATE		108.550 lei	22.080 €	22.080 €	22.080 €	108.550 lei
COMPARABILITATE		4.9156 lei/€ (curs BNR)	4.9156 lei/€ (curs BNR)	4.9156 lei/€ (curs BNR)	4.9156 lei/€ (curs BNR)	4.9156 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

• Având în vedere faptul că prop. comparabilă utilizată sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, nr.3 ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

• Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 14,3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate similară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțiar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai neadevurate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFAȚA ÎNCĂLZABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCENDER,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 14,3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 16,1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate similară, o suprafață de 7012 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțiar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFAȚA ÎNCĂLZABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA ÎN PLAN & DESCENDER,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (I).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 16,1 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 9,5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 4530 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului/topografie, este mai slab echipată după edilțiar (en/apa/gaz/canal - în zonă) este inferioară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai neadevurate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistică), ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFAȚA ÎNCĂLZABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ÎMPEJURIMIRE, DESTINAȚIE).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9,5 €/mp.

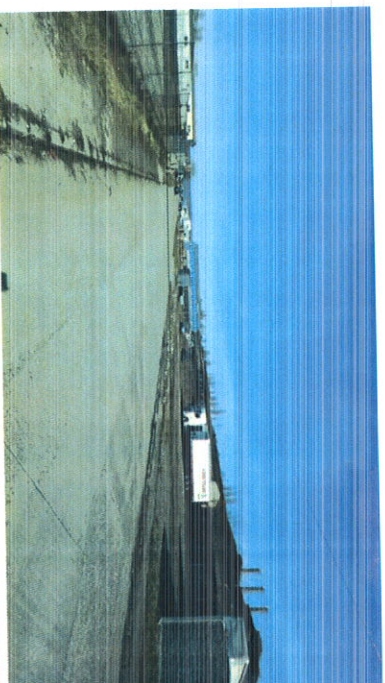
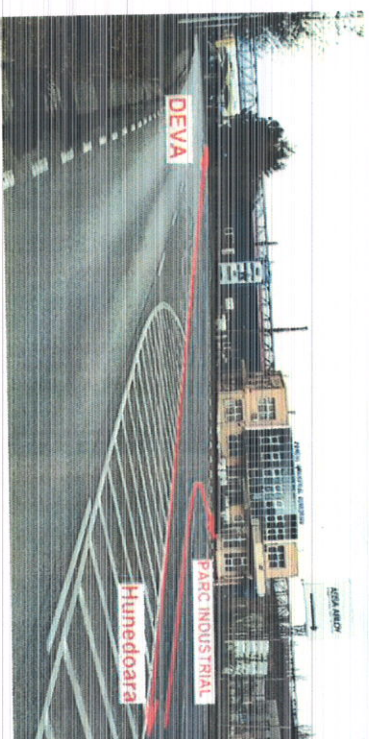
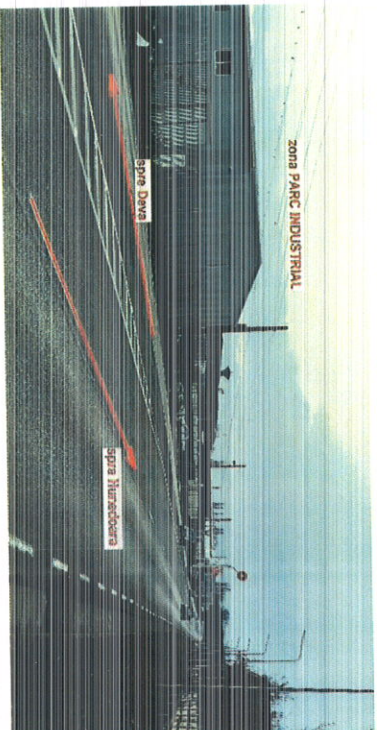
PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 13 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate inferioară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțiar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / evidențiată, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

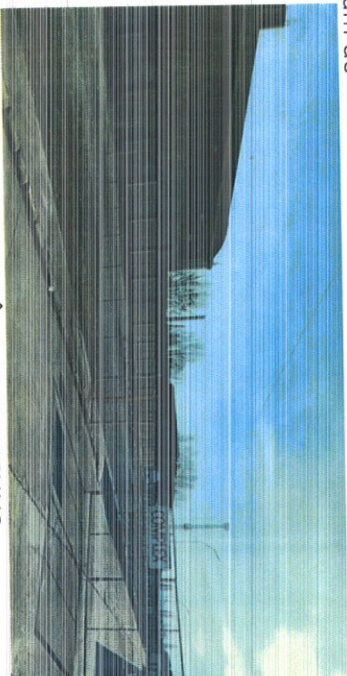
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICȚII LEGALE (regim, urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (val comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFAȚA ÎNCĂLZABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), FORMA ÎN PLAN & DESCENDER,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 12,8 €/mp.

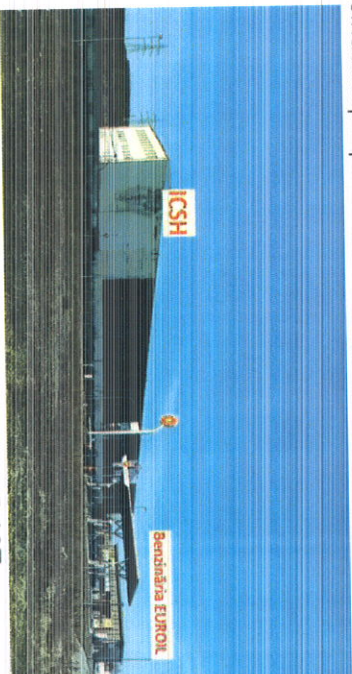
Anexa nr. 3 Perspectiva – acces din DJ 687 Fotografii



Drum de



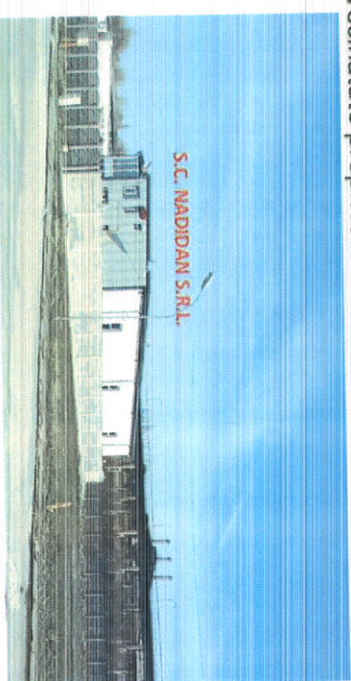
Vecinătate proprietate – TÂRG EUROVENUS



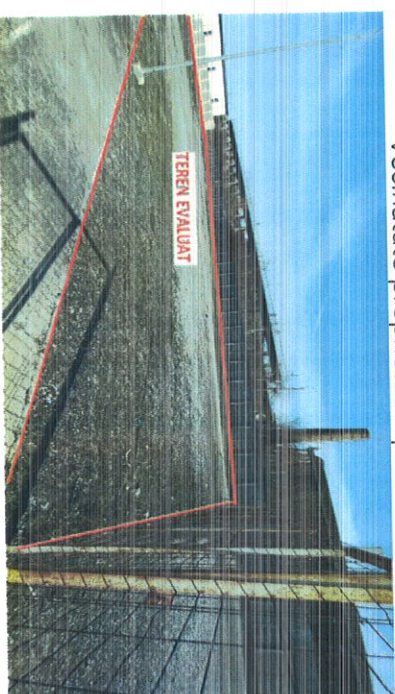
Vecinătăți proprietate spre DJ 687



Vecinătate proprietate – SERVICE AUTO



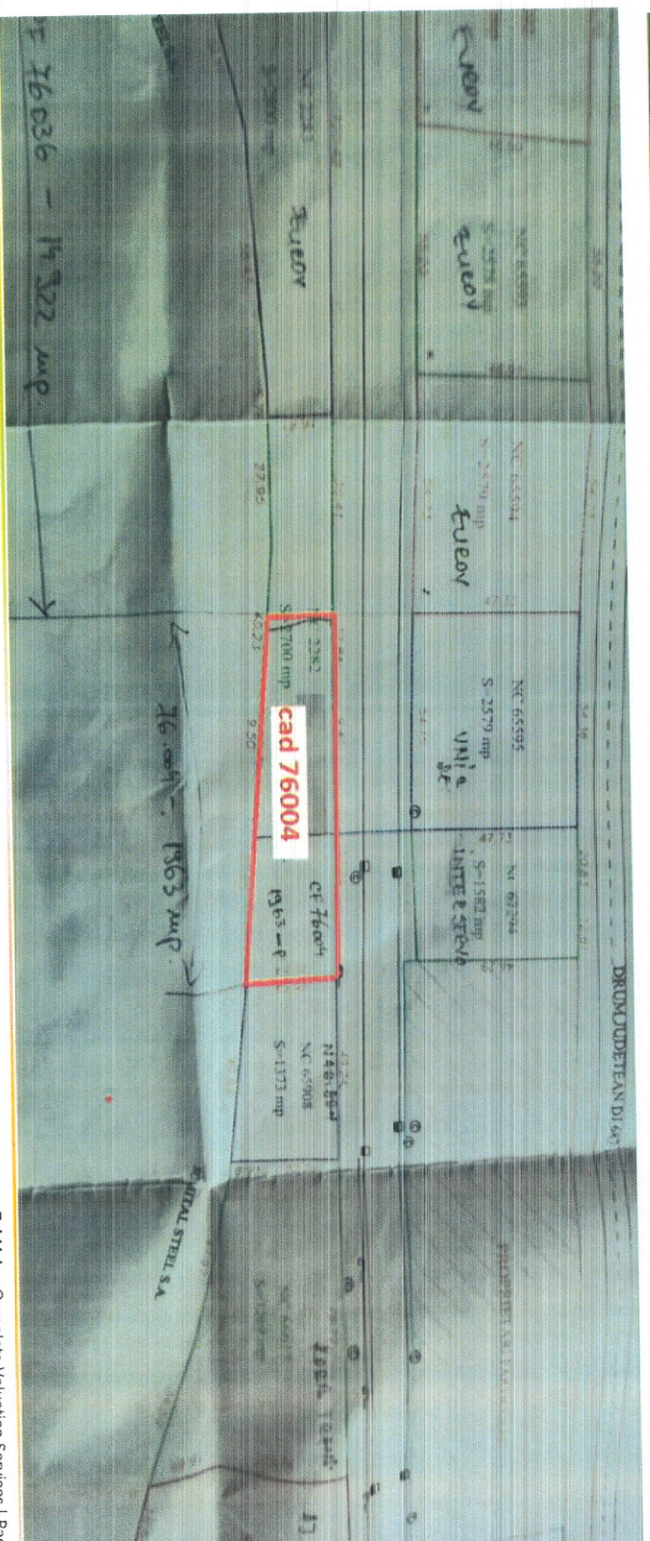
Vecinătate proprietate spre NORD



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



(sursa: <https://www.google.ro/maps>)



Anexa 5 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-petiu-mare-hunedoara-1Dq9tR.html>



Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Pestisu Mare >
> Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

Hunedoara (judet), Pestisu Mare, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Prezentare generala

19 €

Suprafata	3.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	gard

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard



Vizionare la distanta Cere informatii Tip vanzator agentie

Impejurimi zone comerciale, zone verzi, farmacii, transport public

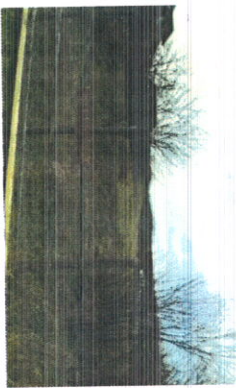
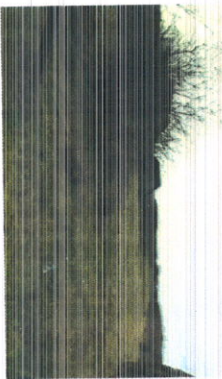
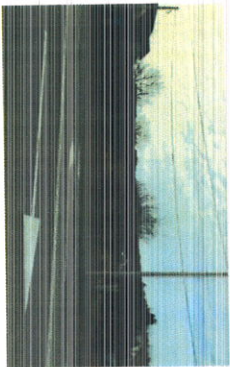
Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara, 6104 mp, acces direct din drumul județean 687, front stradal 37 m, acces, asfalt, împrejmuit cu gard, iluminat stradal.

Terenul dispune de toate utilitățile!!

Pretabil pentru imobile cu destinația de locuință sau activități comerciale!! Acte la zi!!

PREȚ: 19 euro/mp negociabil!! TEL: 0725.511.799



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/teren-intravilan-hunedoara-pestisu-mare-zona-petrom/586f5i88006473961d0dg59g2eh4849e.html>

publi24.ro

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

Hunedoara, Pestisu Mare Vezi pe harta

0735337195

23 EUR

Validat din 13.02.2023 10:40:45

Specificatii

Suprafata terenului 7012,0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret Negociabil, posibilitate ...

+

Destinație Comercial,Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate,Illuminat stradal

Utilitati generale Apa,Canalizare,CATV,Curent,Gaz

Alte caracteristici Acces auto,La sosea,O...

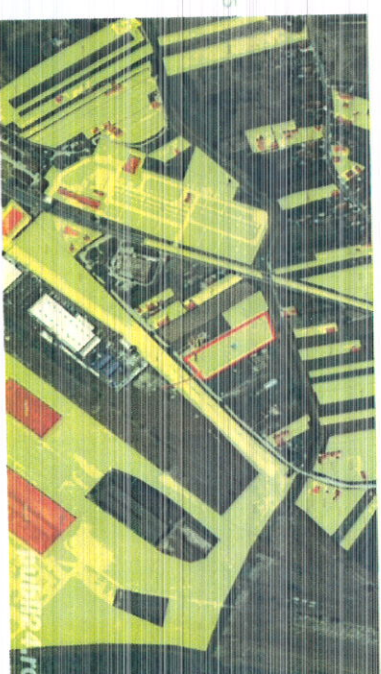
Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare, la ieșirea spre Hunedoara, zona Petrom. Localizarea exactă este marcată pe hartă, precum și în imagine. Liber de sarcini. Posibilitate parcelare. Toate utilitățile.

Suprafață totală 7.012mp (152m / 60m / 132m / 50m). Front stradal la două străzi (50,07m și 60,61m).

Preț: 23€/mp., negociabil.

Pentru mai multe detalii rog să fiu contactat telefonic sau prin mesaj Vezi detalii pe www.rommimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-schimb-teren-intravilan-in-hunedoara/34d02egf84d97i5i1e81d59h0e8h1096.html>

publi24.ro

0724226912

10 EUR

Valabil din 26.11.2022

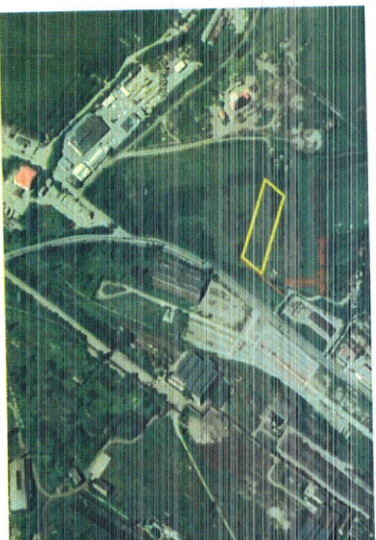
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand sau schimb teren intravilan in hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

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.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h6d45f9fd587014d2ie1def3380f4h0.html>

publi24.ro

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

0726630045

Vand teren intravilan

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

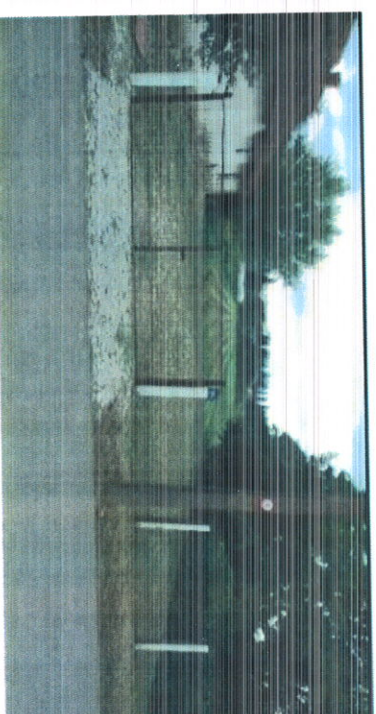
15 EUR negociabil

Valabil din 03.03.2023 12:36:35

Descriere

Vând teren intravilan situat în Pestisul Mare la aproximativ 50 metri de șoseaua principală, toate utilitățile la poartă
Suprafața 3000 mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

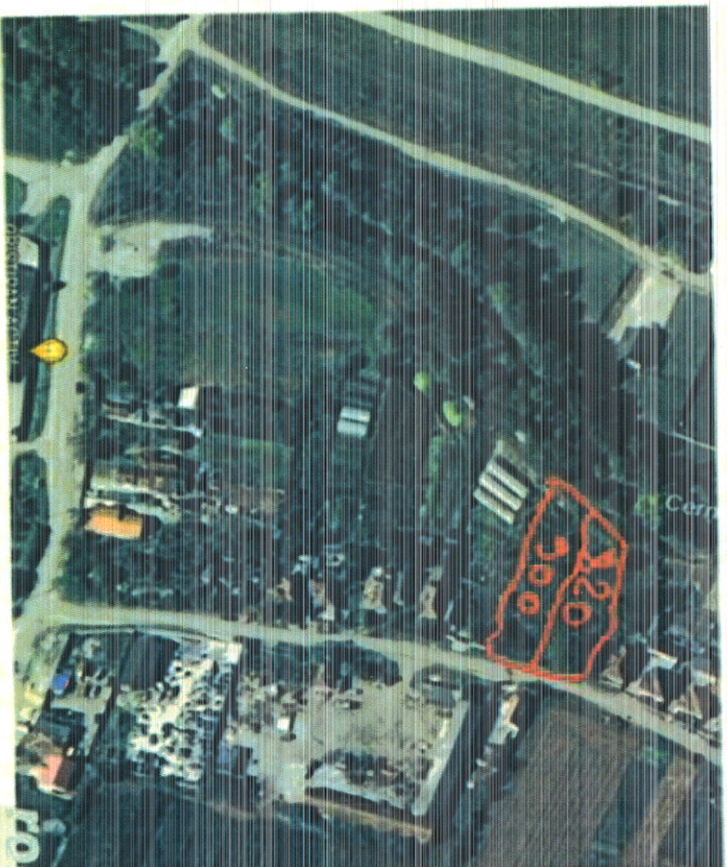
Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-pestisu-mare/h6d6ef980ed77f7ed8f01848i3hfd500.html>

Teren de vanzare pestisu mare

0735866738

20 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului	1720,0 m ²	Front stradal	23
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Asfaltate, De pamant
Utilitati generate	Apa,CATV,Curent,Gaz	Alte caracteristici	Acces auto,La sosea

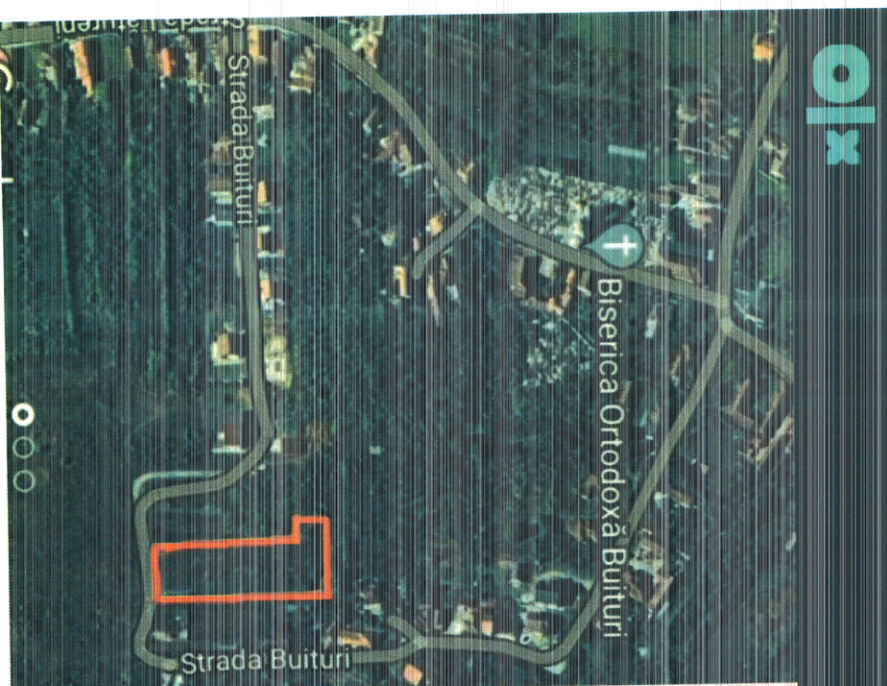
Descriere

Vand teren intravilan , doua parcele alaturate - una de 900 mp si una de 820 mp .
Inca nu s-au facut actiile de alipire a parcelelor .
Curent , gaz , apa , CCTV - situate in fata portii .
Soseaua de acces este asfaltata - cca 200...300 m acces strada pamant cu pietris.
Preiul este negociabil
Se vinde si intreaga suprafata de 1720 mp.
Vezi detalii pe www.ronimmo.ro

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-zona-buituri-IDgAy6x.html?reason=extended_search_extended_distance



074 902 8525

Activ pe 24 noiembrie 2022

Vand teren intravilan, zona Buituri

15 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 579 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan, zona Buituri, format din 3 parcele situate una lângă cealaltă, fiecare având suprafața de 421mp, 796mp și 2362mp. Suprafața totală a celor trei parcele este de 3579mp. Parcelele de 2362 și 796 mp sunt una lângă cealaltă, învecinându-se pe latura lungă, fiecare având forma dreptunghiulară, iar cea de 421mp se află la capatul lor, toate trei fiind dispuse în formă de L. Ideal pentru construcția unei case într-o zonă liniștită cu mult teren lângă, sau pentru construcția mai multor imobile. Se pot vinde toate sau separat în funcție de suprafața ce se dorește a fi cumpărată. Prețul este de 15 euro/mp, ușor negociabil.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/anunt/vand-3-parcele-teren-intravilan-deva-cristur-zona-macon/0i81248088dh7e37e7gf2e663620i446.html>

publi24.ro

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

0721650783

Vand 3 parcele teren intravilan Deva-Cristur-zona Macon !

19 EUR

📍 Hunedoara, Cristur Macon 📍 Vezi pe harta

Valabil din 04.03.2023 17:52:24

Descriere

De vanzare 5 parcele teren intravilan Deva-Cristur vis-a-vis de Macon
- posibilitate dezvoltare cartier de locuinte.

Parcela 1 : 2500 mp (aprox. 50,76 x 49,31). Pret : 19 euro/mp
Parcela 4 : 4145 mp (aprox. 55 x 65, 22/19). Pret : 17 euro/mp
Parcela 5 : 9251 mp (aprox. 142 x 65). Pret : 17 euro/mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cristur-deva-str-ulita-mare-langa-magazinul-la-doi-pasi/ig9200i1i4027859d9d02i7741dh8594.html>

romimo.ro

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

0744324411

Teren intravilan Cristur Deva.str.Ulita Mare,langa magazinul La doi pasi.

Hunedoara, Cristur  Vezi pe harta

18 EUR negociabil

Valabil din 03.03.2023 19:20:00

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 2020 mp, toate utilitatile la poarta, unic proprietar cu acte si taxe la zi,terenul este intabulat cu nr.cadastral.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cristur-deva-str-uita-mare-langa-magazinul-la-doi-pasi/ig92001i4027859d9d02i7741dh8594.html>

romimo.ro

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

0744324411

Teren intravilan Cristur Deva.str.Uita Mare,langa magazinul La doi pasi.

Hunedoara, Cristur  Vezi pe harta

18 EUR negociabil

Valabil din 03.03.2023 19:20:00

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 2020 mp, toate utilitatile la poarta, unic proprietar cu acte si taxe la zi, terenul este intabulat cu nr.cadastral.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-la-drum-judetean-9-000-m-IDguzlv.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Claudia

074 564 6069

Valabil din 28.02.2023

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Prețuri negociabile

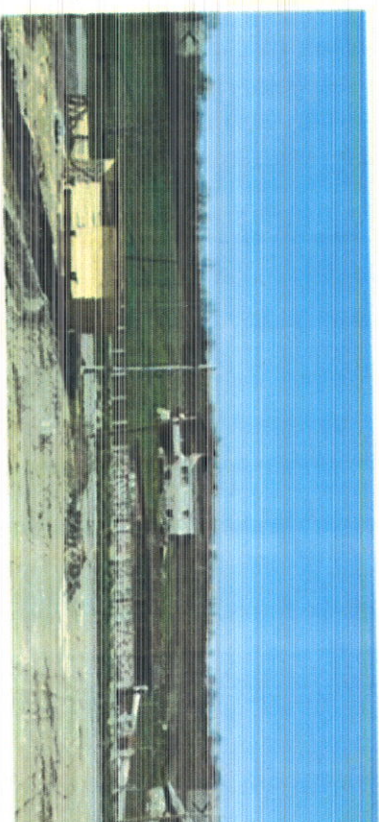
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m² | 10 €/m²
Terenul se poate parcela si vinde in rate.
Pentru mai multe detalii sunati la 07*****69

Oferta validata telefonic . Alte informatii obtinute : teren in panta, dispune de toate utilitatile (curent, gaz , apa, canalizare)
Poate fi parcelat. FS asigurat /parcela : cca. 15 ml.



INDEX

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 750/04 Mănească

Net, center	34710
2500	45
1000	11
Actual	3027

CARTEA PASTORALA NR. 16224 COMUNA/Oraş MĂRĂCUIA, JUDEŢUL
BACĂU, 1971

Annexo Nr. 1 la Parte a

Terer

NY cardesl al
5upratato (772)

Observations / Reference

^a Suprafața este determinată în planul de proiect în stereotip.

Electrical & Instrumentation

TEREN Involian

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pustisu Mare, Jud. Hunedoara

Adress: 101, PESTUMARE, 105, PLOCHENKO	
Nr. Nr. cabatului Nr.	Suprafata* (mp)
Ct	capacitate
AS	79004
Observati / Remark	
Teren impozituit	
TEREN INTRAYARD IMPREMIUL PARCII	

B. Partea II. Proprietarii și acționarii

Referințe	Înscrierilor privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale
-----------	--

25341 / 17108/2022

25341 / 1708/2022
Act Notarial nr. DECLARATIE DE PARCELARE AUT 245 din 16/08/2022 emis de Alina Viorica Act Notarial nr. RECTIFICARE NR.30 din 17/08/2022 emis de Alina Viorica Act No

2

B1 76004 / UAT Hunedora, rezultat din dezmembrarea imobilului c
Bunului cadastral 2242 înscris în cartea funciara 65909
Pasivul activat la nr 2901 din 1912/2007 emis de mp Farcașu;

20

Deciduae autenticas et, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671

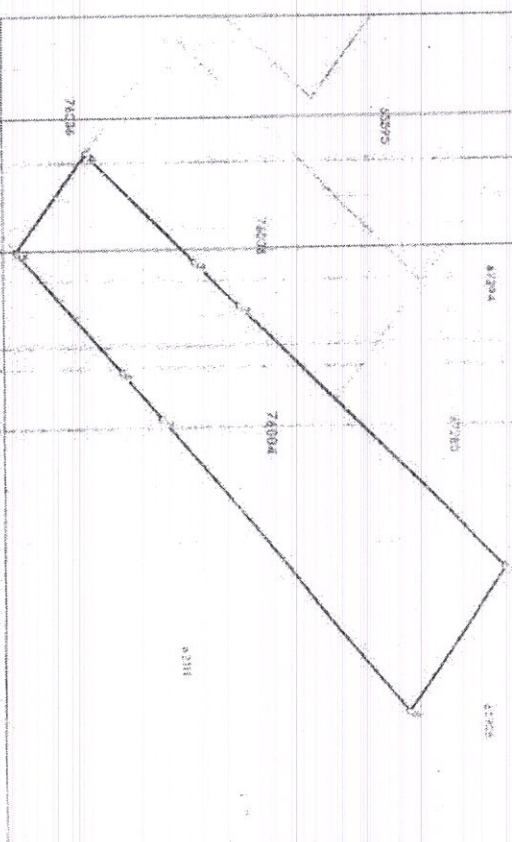
[illegible]

II. MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF. 212/1978, CORTECI PIVIA,
OBSERVATORIO DEBIE TRANSILVANIA, INCEUTA PENTRU REPEREZA N.
14477 din 22.11.2007
proveniența din convensia CF. 189N/

C. partea III. SARCINI

C. Partea III. Conținut. inscrieri privind deținutarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	------------------

UNIVERSITY



Date referitoare la teren

No	Categoria C4	Soprattutto (m)	Tarda	Parche	Nr. topo	Osservati / Relazione
1	cuni	CA	1.963			
2	conservati					

Lingering Sentiments

Purcell Incident	Purcell stratig.	Longline segment no. (m)
1	2	57,709
2	3	9,41
3	4	28,817
4	5	17,674
5	6	24,236
6	7	9,5

Carte Funciara Nr. 76004 Comuna/Cas/Municipiu: Hunedoara

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m
7	8	57.853
8	1	25.538

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecția 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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 85/2001, modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în moduri electronice, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi exclusiv și în formă fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres sau proceduraj al instituției publice ori entității care a sursat prezenta document. Extrasul este generat în baza datelor din sistemul informatic integrat al ANCPI, care a sursat prezenta document și realității informațiilor conținute în document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
15/11/2022, 10:58

ANEXA 11.3



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 4034 PS/
11.03.2023
Exemplar nr. 1

PRIMĂRII MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Dan BOBUTANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 109694 din 21.11.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată a municipiului Hunedoara pentru imobilul "Teren în suprafață de 1.963 mp.", situat în sat Peștișu Mare, localitatea Peștișu Mare - incinta Parcului Industrial Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 310 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 387/30.09.2022 privind aprobarea abrogării unor poziții din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia și înscris în Cartea funciară nr. 76004 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 76004 al imobilului situat în sat Peștișu Mare, localitatea Peștișu Mare, județul Hunedoara,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

P. PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



B-dul Libertății 12A, etajul 5, București
Tel 021 311 38 17 (fax: 021 311 42 10)
www.anrps.ro, e-mail: anrps@anrps.ro

1 din 1
Nesecret



ANEXA 11.4

COMANDA

Către furnizor:

S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.

Sir. Ștefan Ștefan, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 38632748

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHEIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		59	7	2	2023

Conform referat nr. 671/26.01.2023
DA32512836

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
71324000-5	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea concesionării unui teren intravilan, situat în localitatea Pestis Mare, județul Hunedoara, aflat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, înscris în CF nr. 76004, nr. cadastral 76004, în suprafața de 1963 mp aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. <i>Caracterizări</i> - Valoriificare patrimoniu prin vânzare. - întocmire studiu de oportunitate : max. 30 zile de la semnarea comenzii de către prestator.	Buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00			
Total						1.000,00	190,00	1.190,00			

PLATA ÎN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONȘILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV
BOBOIU DAN FERENT ELENA POPA ALBUELA ALEXANDRA DEVIADANA PUSORU MIHAELA ALBU MARIUȘA MARGARETA

Încompt 3 ex.
Iova Iacob Dănilan



AT 73012/09.02.2023.