



23-39771-PMH Primaria Hunedoara 02.05.2023

FairValue

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

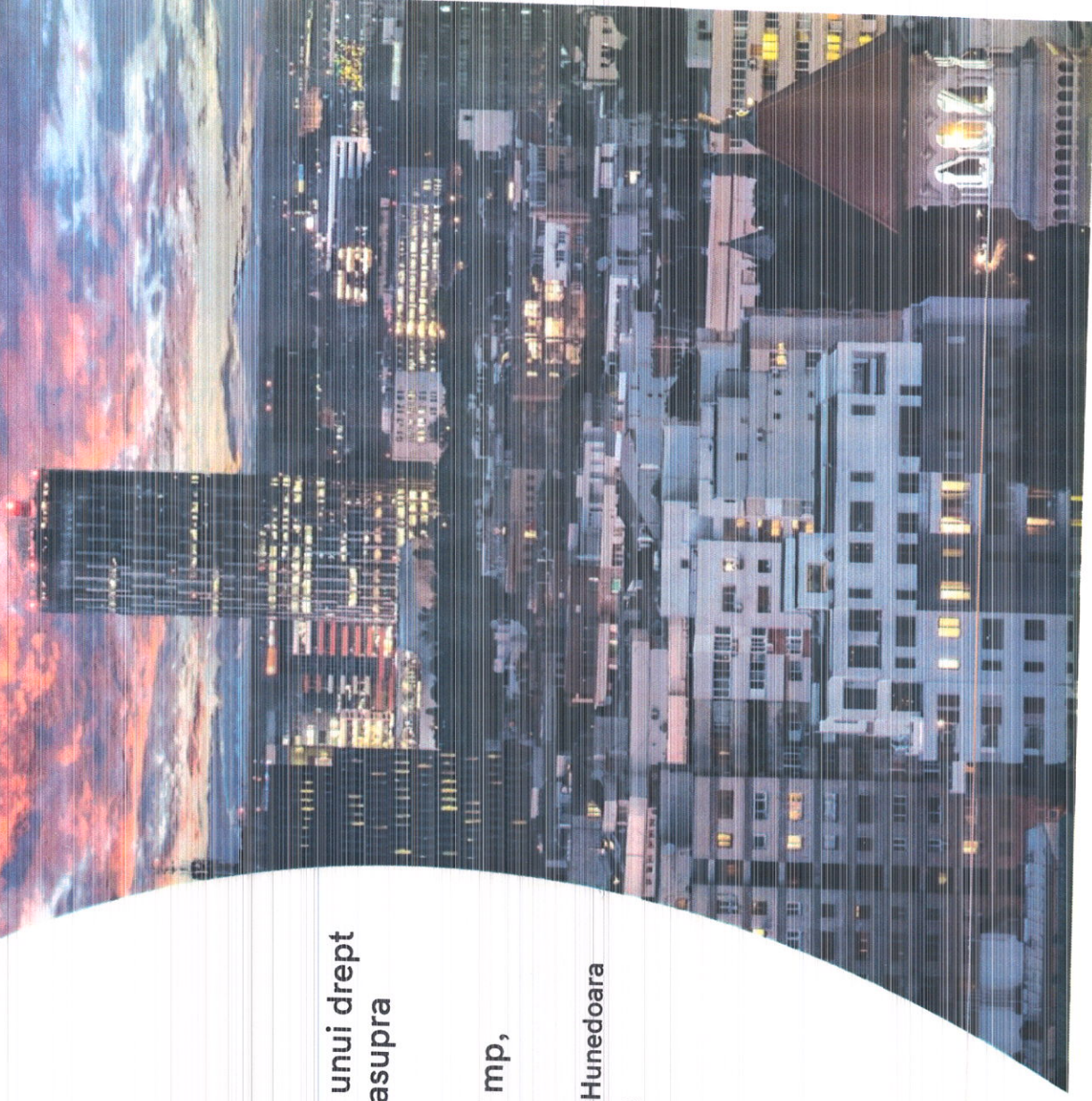
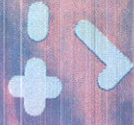
TEREN INTRAVILAN in suprafata de 13.147 mp,

situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara,
loc. Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhalm nr. 2, jud. Hunedoara
identificat cu CF 76188 Hunedoara, Nr. CAD 76188

NR. 686.1 / 24.04.2023

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





Studiu de oportunitate
686.1 / 24.04.2023

FairValue

Complete Valuation Services

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafața de 13.147 mp,

Adresa: Localitatea Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara,
identificat cu CF 76188 Hunedoara, nr.CAD 76188

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea
concesionării terenului în suprafața de 13.147 mp, identificat cu CF 76188 Hunedoara, nr. CAD: 76188,
apartinând domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul 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. 686.2 / 24.04.2023, valoarea de piață a imobilului este de **147.900 EUR**, iar nivelul minim al
redeventei raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

0,45 EUR/an/mp, respectiv 5.916 EUR/an
echivalent

2,22 LEI/an/mp, respectiv 29.226 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 24.04.2023 : 4,9401Lei / EUR

Oprîta Vasile - Matei
Ing. Ec.

Evaluator Autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI

M:+40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Stan Laurentiu Adrian

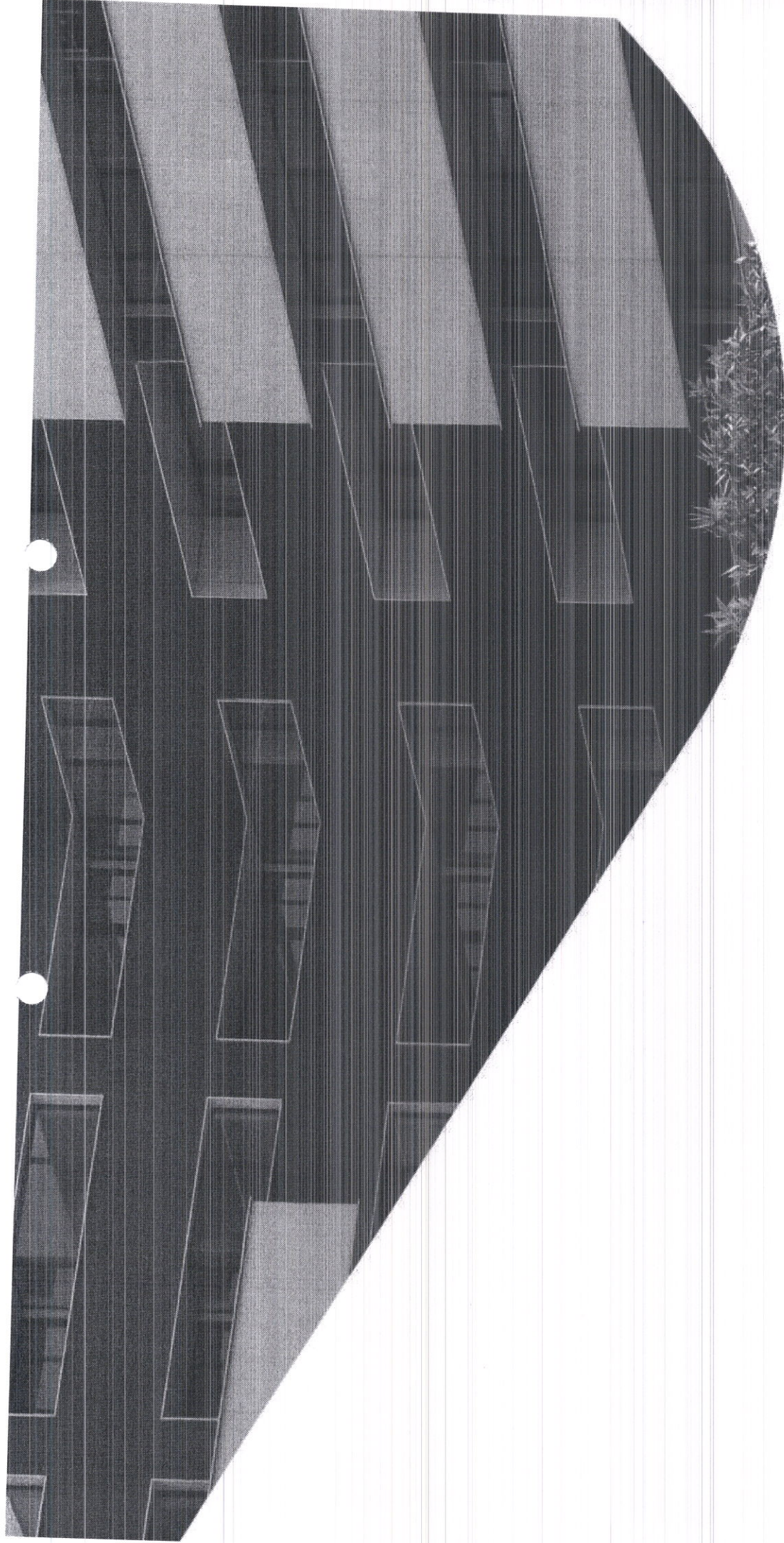
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII 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. 686.2 / 24.04.2023 - TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 13.147 mp	
11.2 EXTRAS CF NR. 76188	
11.3 ADRESA NR. 843 PS / 24.03.2023 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 189 / 11.04.2023	



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE





Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Teren intravilan în suprafață de 13.147 mp, înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188 Hunedoara, loc. Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	24.04.2023
Curs de schimb valutar	4,9401 LEI / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesionarii imobilului teren intravilan si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea 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. 686.2 / 24.04.2023, valoarea de piata a imobilului este de 147.900 EUR , iar nivelul minim al redeventei raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani , este: 0,45 EUR/an/mp, respectiv 5.916 EUR/an
	echivalent
	2,22 LEI/an/mp, respectiv 29.226 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 24.04.2023 : 4,9401Lei / EUR
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie – funcția	FairValue Evaluari SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile Matei 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.

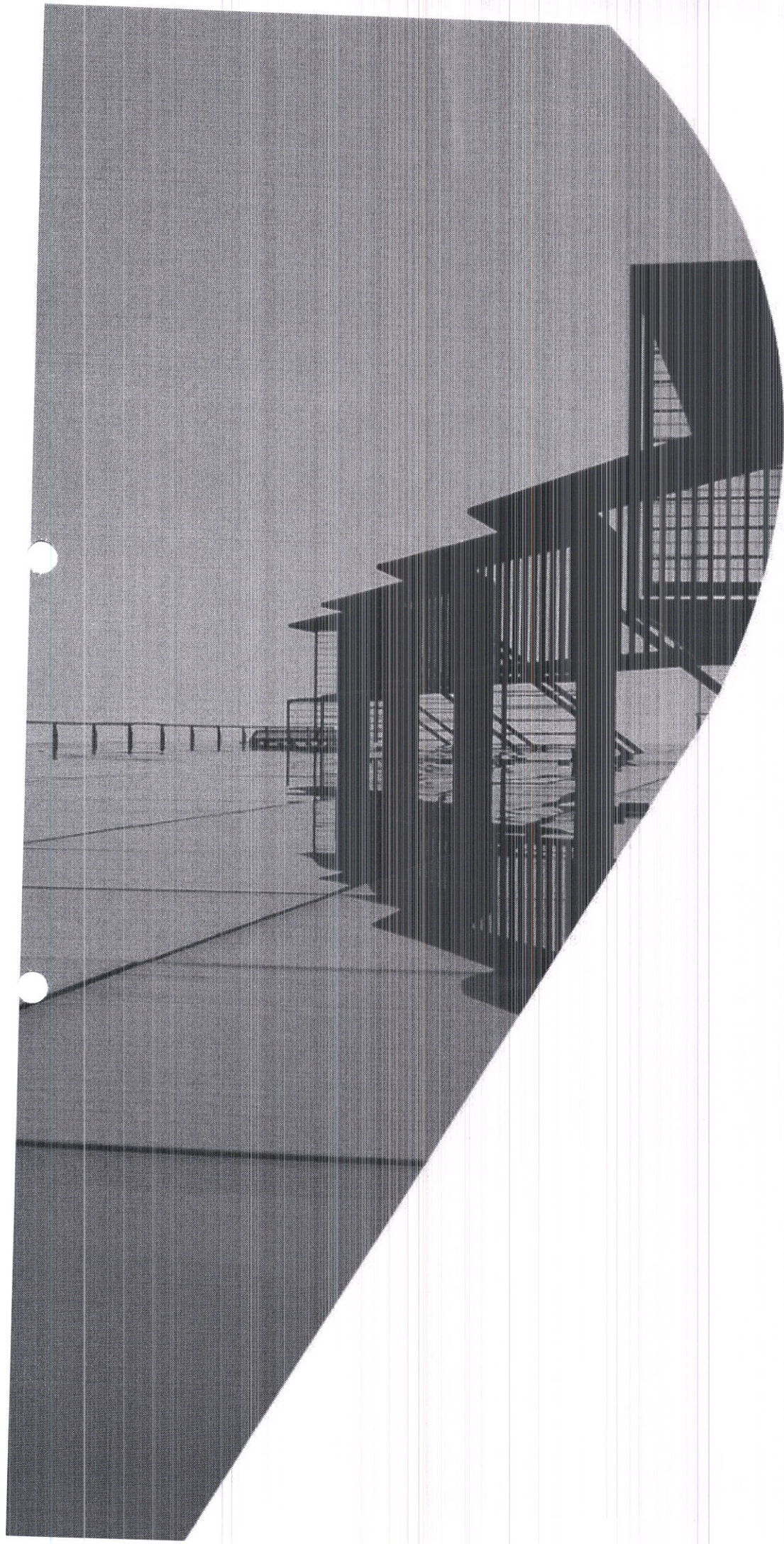
Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orasului și hotaraste vanzarea, darea în administrare, concesiunarea, darea în folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata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

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesiuneze terenul intravilan în suprafață de 13.147 mp, situat în Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhalm nr. 2 - incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 76188 Hunedoara, NR. CAD 76188, categoria de folosinta curti, constructii.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat prin alipirea a 4 imobile identificate în Anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, la următoarele poziții :

- nr. cadastral 65911 înscris în Cartea Funciară nr. 65911, suprafață 3.000 mp – poz. 63
- nr. cadastral 65912 înscris în Cartea Funciară nr. 65912, suprafață 2.500 mp – poz. 53
- nr. cadastral 66265 înscris în Cartea Funciară nr. 66265, suprafață 2.500 mp – poz. 54
- nr. cadastral 66266 înscris în Cartea Funciară nr. 66266, suprafață 5.147 mp – poz. 71

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 13.147 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii și estimarea valorii minime a redeventei pentru concesiunarea acestui teren, valoare stabilita în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII



Obiectul concesiunii

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 13.147 mp, situat în Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2- incinta Parc Industrial Hunedoara , jud. Hunedoara, înscris în CF 76188 Hunedoara, Nr. CAD 76188.

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76188 Hunedoara, Nr. CAD. 76188, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu privat, dobândit prin Constituie, cota actuală 1/1.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat prin alipirea a 4 imobile identificate în Anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, la următoarele poziții :

- nr. cadastral 65911 înscris în Cartea Funciară nr. 65911, suprafață 3.000 mp – poz. 63
- nr. cadastral 65912 înscris în Cartea Funciară nr. 65912, suprafață 2.500 mp – poz. 53
- nr. cadastral 66265 înscris în Cartea Funciară nr. 66265, suprafață 2.500 mp – poz. 54
- nr. cadastral 66266 înscris în Cartea Funciară nr. 66266, suprafață 5.147 mp – poz. 71

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 5786 / 15.02.2023, 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 13.147 mp , este situat în localitatea Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2- incinta Parc 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 în directia Deva-Santuhaln-Hunedoara, cu deschidere spre Hateg-Petrosani-Tg. Jiu, Hateg-Resita, Calan-Orastie-Sibiu.

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%). Suprafata parcului este impartita în 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 flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor.

Descrierea și identificarea proprietatii

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 **ARCELROR 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 **DrăxiMaier** Automotive S.R.L.

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

Majoritatea activitatilor 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 dipune de:

REȚELE	OBSERVAȚII
Energie electrică	Retea interioara de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firdă)
Gaz metan	Presiune redusa, Q=400 mc/h
Alimentare cu apă	Presiune 3 bari, debit 20l/s
Canalizare	Reteaua interioara 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, parări

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 13.147 mp, este amplasat în zona sudică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

- NORD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara.
- EST - prin gard plăci de beton ce delimitează Parcul Industrial de ARCELOR MITTAL S.A.
- VEST - drum de acces intern, asfaltat + proprietate privată
- SUD - proprietate privată

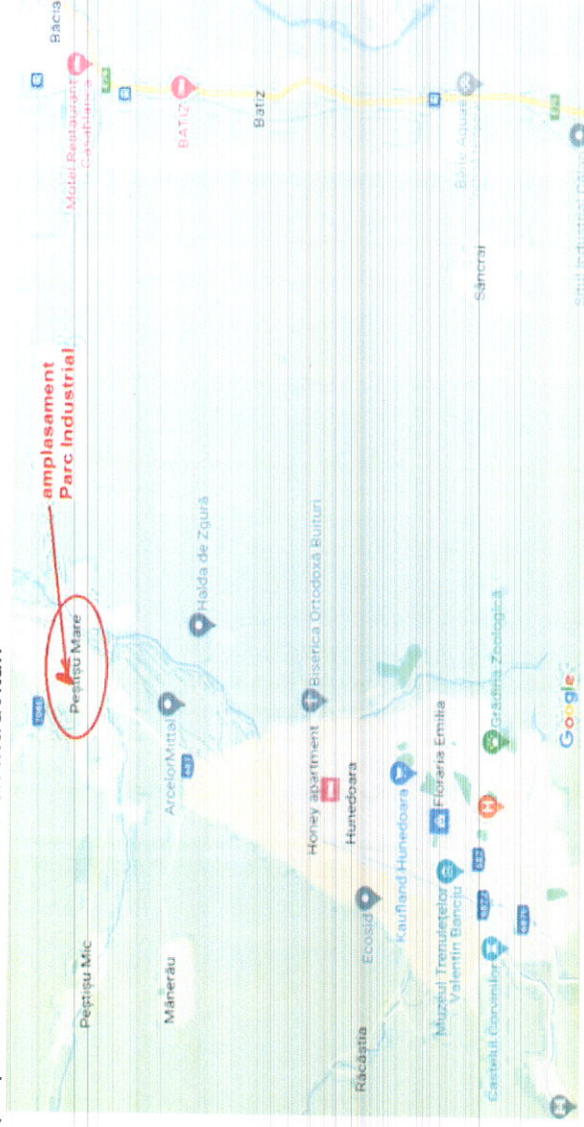
Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata trapezoidală avand un front stradal la drumul de acces intern de cca. 231,50 ml.

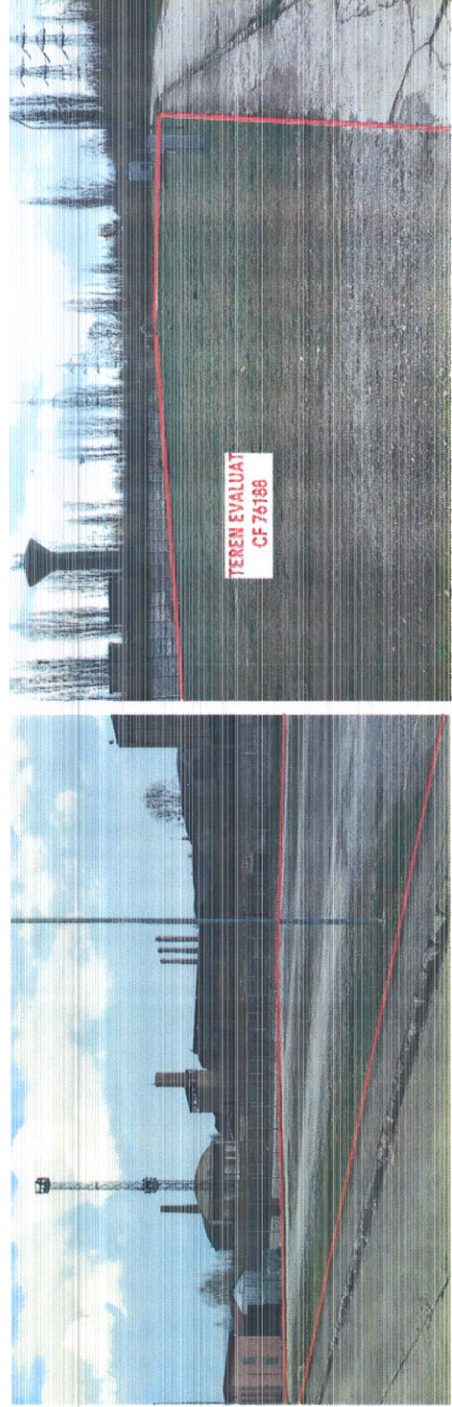
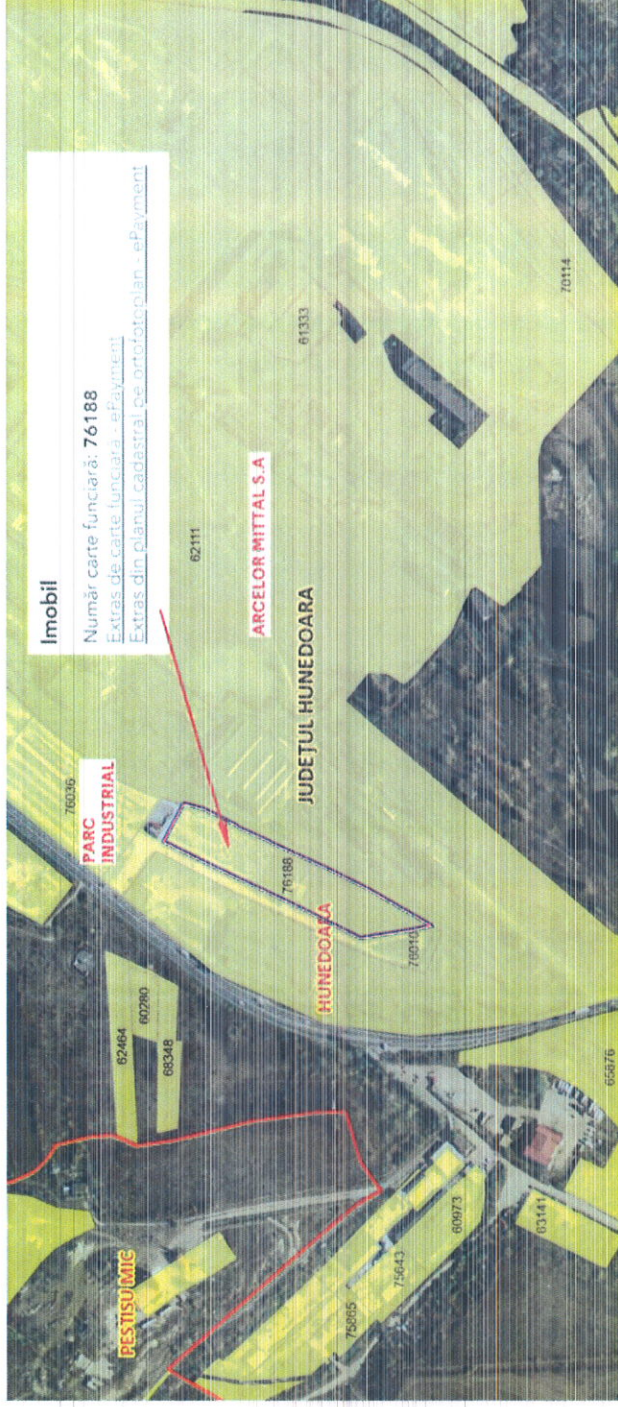
Terenul nu este sistematizat si amenajat, utilitatile sunt in vecinatate.

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 activități 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 imobiliara 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 măcar 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 concesiune, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste utilizarea acestuia prin realizarea unor spatii de productie, depozitare sau prestari servicii, functiuni ale societatii 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, în localitatea Pestisu Mare, sat care apartine Municipiului Hunedoara și localitățile adiacente, într-o zona defavorizata economic și afectată de șomaj.

Prin dezvoltarea spatiilor cu destinatie 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 deseurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.

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 – destinatia zonei in care este amplasata proprietatea;
- ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implicit 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 fortei de munca catre 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.

Amenințari

- ✓ 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. 686.2 din 24.04.2023 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 5.916 EUR/an

echivalent

2,22 LEI/an/mp, respectiv 29.226 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 24.04.2023 : 4,9401 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 plenum 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 Lagii 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 concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.



8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE



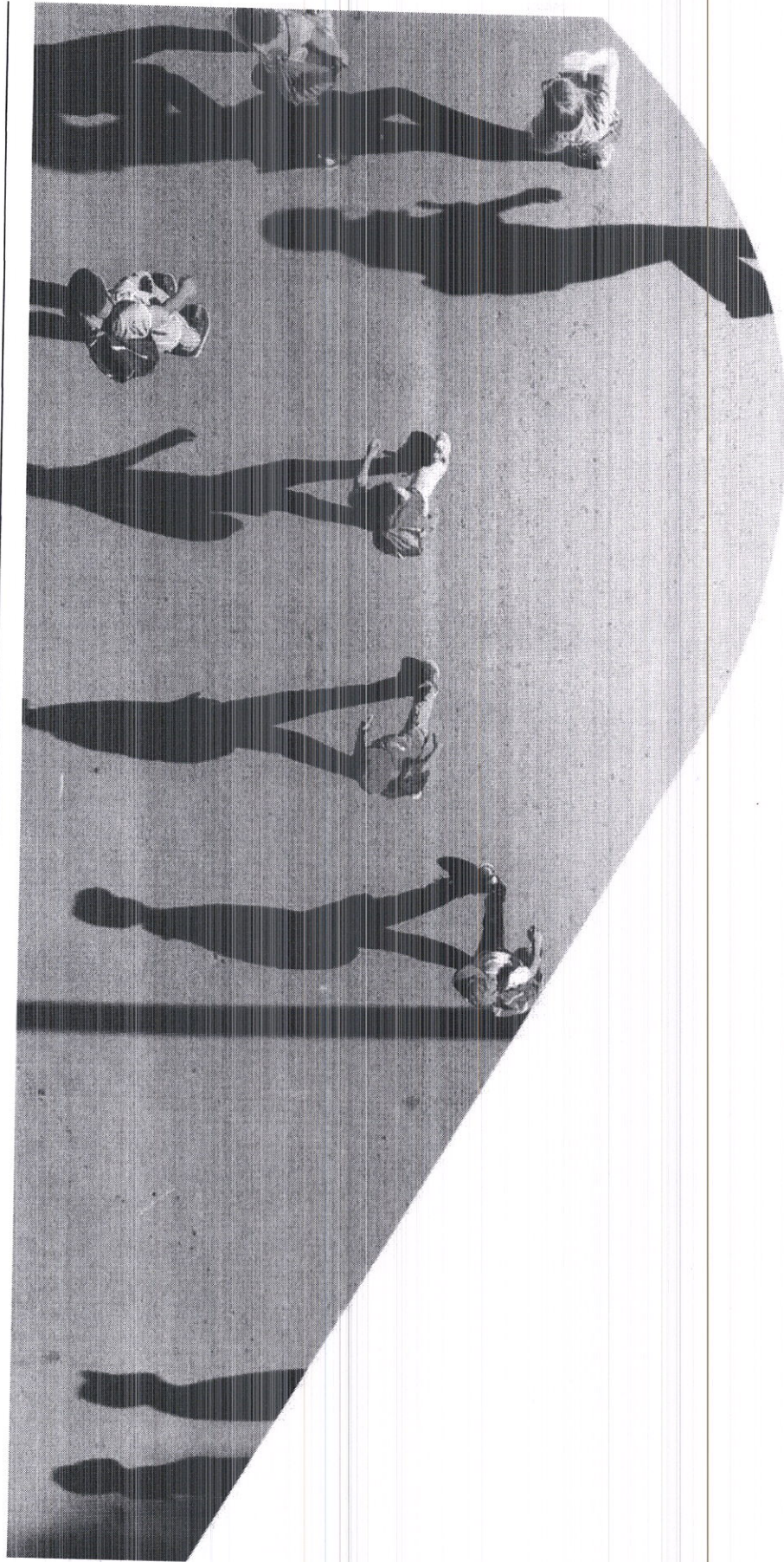
Procedura si cadru legal	Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut. Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate 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 Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2 - incinta Parc Industrial Hunedoara , judet Hunedoara, identificat cu CF 76188 Hunedoara, nr. CAD: 76188, analizand si obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiionarii reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unei venit suplimentar la bugetul local. Conform Raportului de evaluare nr. 686.2 din 24.04.2023 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este de 147.900 EUR (730.700 lei) , iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:	0,45 EUR/an/mp, respectiv 5.916 EUR/an
echivalent	2,22 LEI/an/mp, respectiv 29.226 LEI/an
Curs de schimb comunicat de BNR la 24.04.2023 : 4,9401Lei / EUR	
Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare 686.2 / 24.04.2023, 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

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

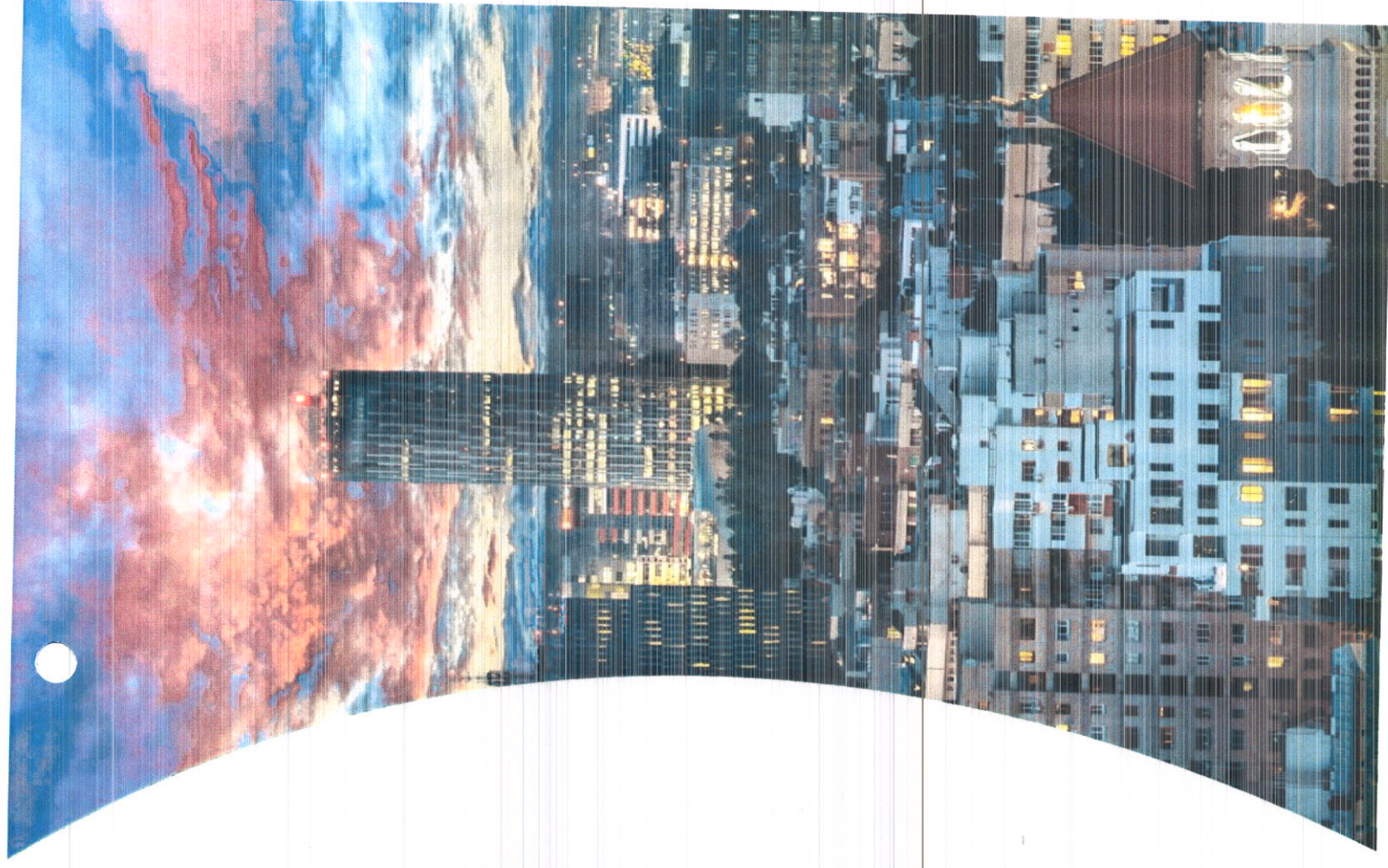
NR. 686.2 / 24.04.2023

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 13.147 mp

situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara,
loc. Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara
identificat cu CF 76188 Hunedoara, Nr. CAD 76188

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





Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

FairValue

Complete Valuation Services

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 13.147 mp

Adresa: Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara,
înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188, Jud. Hunedoara

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 concesiunii acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevinței pentru concesiune.

FairValue Evaluări SRL

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

FairValue Evaluări, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprea 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 **24.04.2023**, este:

147.900 EUR

echivalent

730.700 LEI

(11,25 euro/mp)

(55,58 lei/mp)

- ✓ 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 speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: matei.oprea@fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări

T: +40 21 322 71 06
M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluări



Stan



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



Cliet/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	24.04.2023			
Data inspecției	24.04.2023			
Data evaluării	24.04.2023			
Evaluator autorizat	Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 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, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	13.147 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4,9401 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	147.900	EUR	730.700	LEI
	11,25	EUR/mp	55,58	LEI/mp
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 ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: DJ687 Hunedoara – Sântuhaln - Deva Drum asfaltat Public			
	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.			
Observații speciale	• Teren intravilan parțial împrejmuit – parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara • Categoria de folosință 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: - NORD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara. - EST - prin gard plăci de beton ce delimitează Parcul Industrial de ARCELOR MITTAL S.A. - VEST - drum de acces intern, asfaltat + proprietate privată - SUD - proprietate privată • Terenul nu este sistematizat și 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(ți) 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 desemnate 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.

Oprîta 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 redevinței 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, Sos. Hunedoara - Sântuhalim nr. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188, Jud. Hunedoara

Proprietar

Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76188 Hunedoara, Nr. CAD. 76188, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu privat, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat prin alipirea a 4 imobile identificate în Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, la următoarele poziții :

- nr. cadastral 65911 înscris în Cartea Funciară nr. 65911, suprafață 3.000 mp – poz. 63
- nr. cadastral 65912 înscris în Cartea Funciară nr. 65912, suprafață 2.500 mp – poz. 53
- nr. cadastral 66265 înscris în Cartea Funciară nr. 66265, suprafață 2.500 mp – poz. 54
- nr. cadastral 66266 înscris în Cartea Funciară nr. 66266, suprafață 5.147 mp – poz. 71

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 5786 / 15.02.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formulează 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.

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 Cadrul general.

Tipul valorii utilizate

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "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 (24.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9401 Lei/Euro.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.04.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 24.04.2023.

Data raportului

24.04.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 24.04.2023, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului.

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 76188 Hunedoara, cele puse la dispoziție de proprietar 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:

- ✓ 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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 76188, Extras de plan cadastral, Adresa 843 PS / 24.03.2023 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

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

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 orice 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;

Ipoteze semnificative

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

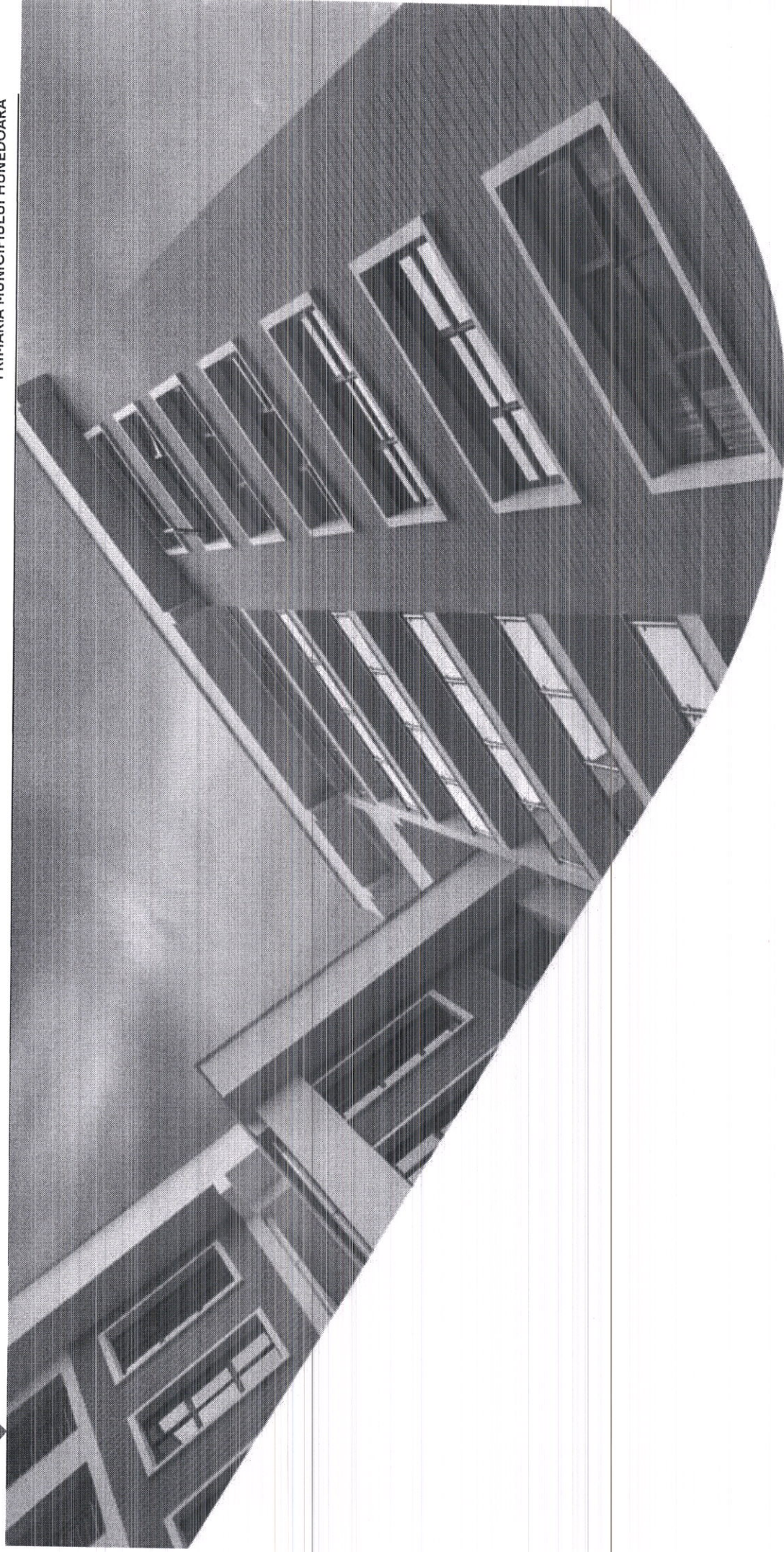
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile 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;



Ipoze speciale semnificative	✓	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.
	✓	Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a precizărilor făcute de reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu cea din actele puse la dispoziție de proprietar.
	✓	Pe amplasament se află o construcție tip container, împrejmuită, care aparține proprietarului, care nu face obiectul evaluării, urmând să fie relocată în momentul concesiunii terenului.
	✓	Toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo si topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.
	✓	Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
	✓	Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
	✓	Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
	✓	Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.
	✓	Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Descrierea raportului	✓	Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR



Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan împrejmuit parțial, având categoria de folosință curți - construcții , în suprafață de 13.147 mp, în Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara - în incinta parc Industrial, înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188, Jud. Hunedoara.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat prin alipirea a 4 imobile identificate în Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, la următoarele poziții :

- nr. cadastral 65911 înscris în Cartea Funciară nr. 65911, suprafață 3.000 mp – poz. 63
- nr. cadastral 65912 înscris în Cartea Funciară nr. 65912, suprafață 2.500 mp – poz. 53
- nr. cadastral 66265 înscris în Cartea Funciară nr. 66265, suprafață 2.500 mp – poz. 54
- nr. cadastral 66266 înscris în Cartea Funciară nr. 66266, suprafață 5.147 mp – poz. 71

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 5786 / 15.02.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

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.

- ✓ Pe amplasament se află o construcție tip container, împrejmuită, care aparține proprietarului, care nu face obiectul evaluării, urmând să fie relocată în momentul concesiunii terenului.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

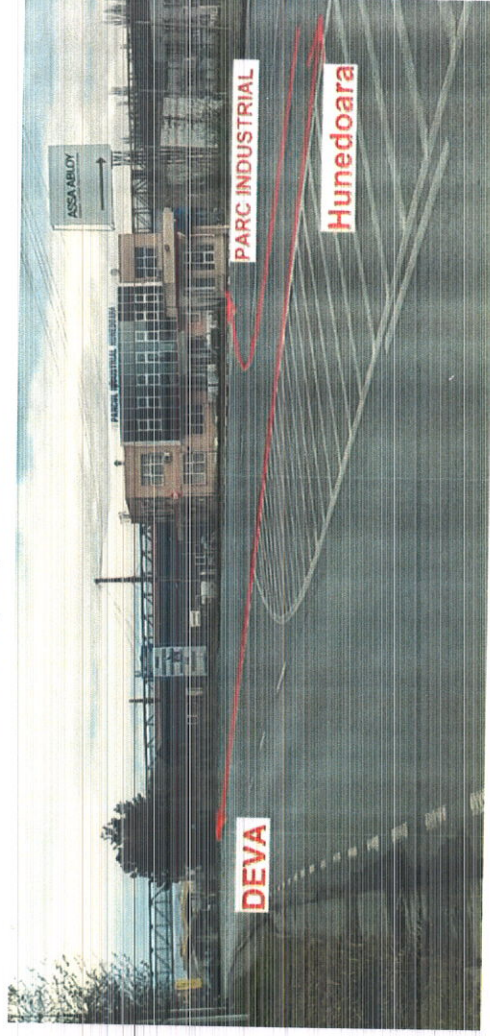
- TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 13.147 mp, este situat în în Hunedoara, Sos. Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, jud. Hunedoara - în incinta parc Industrial, înscris în CF nr. 76188, nr. cad. 76188, Jud. Hunedoara.
- Tipul zonei: zona periferică industrială, adiacentă companiei ARCELOR MITTAL S.A. si cu acces direct din DJ 687.
- Proprietatea evaluată se afla în incinta Parc Industrial Hunedoara
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti 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 13.147 mp, este situat 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 stângă în direcția 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 primăvara anului 2003. Proprietarul parcului este Consiliul Local Hunedoara, iar administrarea lui este asigurată de S.C. PARC INDUSTRIAL S.R.L. Hunedoara.

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

Suprafața parcului este împartită 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.

Pondere 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.

Informații despre amplasament.



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

Majoritatea activitatilor desfășurate in 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	Retea interioara de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firdă)
Gaz metan	Presiune redusa, Q=400 mc/h
Alimentare cu apă	Presiune 3 bari, debit 20l/s
Canalizare	Reteaua interioara 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 incheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 13.147 mp , este amplasat în zona sudică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel :

- NORD - prin gard metalic de o parcela alaturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara.
- EST - prin gard plăci de beton ce delimitează Parcul Industrial de ARCELOR MITTAL S.A.
- VEST - drum de acces intern, asfaltat + proprietate privată
- SUD - proprietate privată

Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata trapezoidală, avand un front stradal la drumul de acces intern de cca. 231,50 ml. Lmediu = 263 ml, latime parcela = 46 ml. Raport laturi cca. 1:6



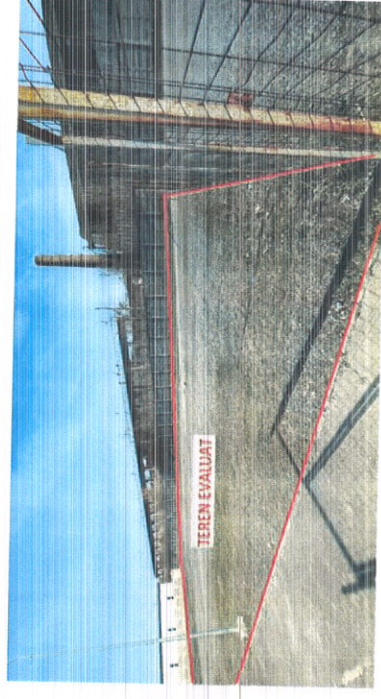
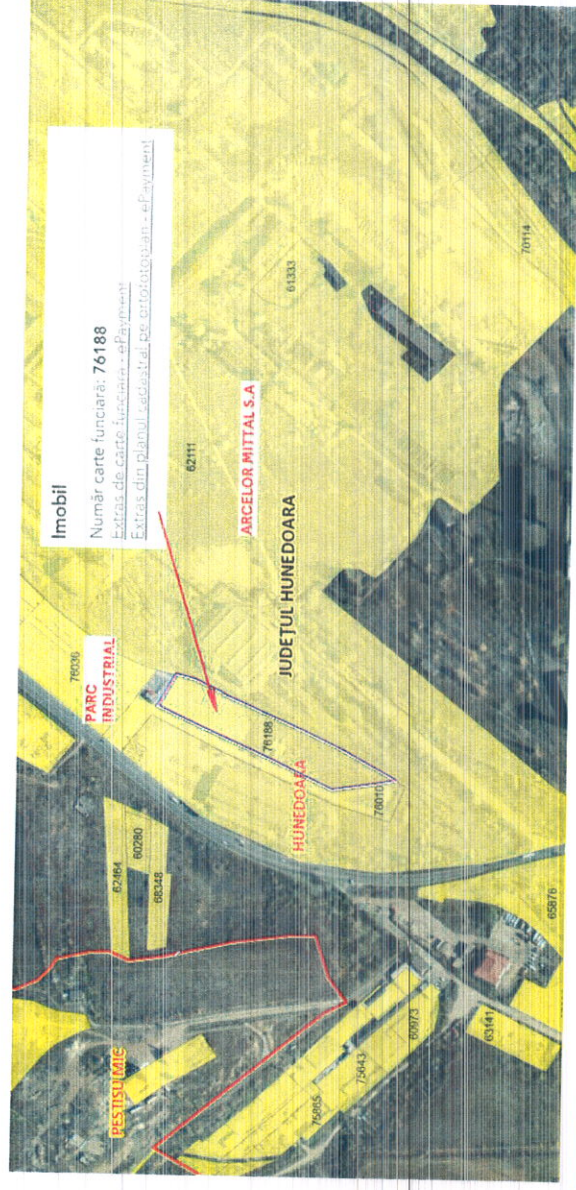
Terenul nu este sistematizat și amenajat, utilitățile sunt în vecinătate.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevanța 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 imobiliară teren intravilan





Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele și taxele

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 potențiate 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 Parc Industrial Sibiu...

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea ariei și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică Hunedoara
- Proprietăți substituiți disponibile: insuficiente
- Proprietăți complementare: stalli auto, show room, url, 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 investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limita.

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa 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%
- Oferte vânzare: 10 – 25 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (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 vitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

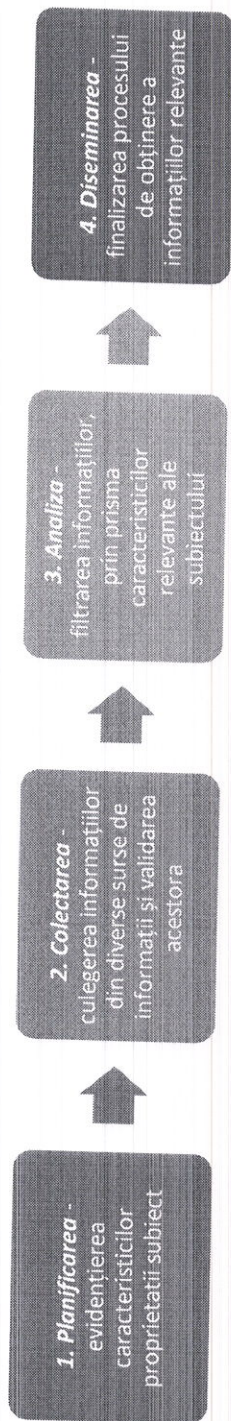
Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea 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 prin 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 vitoare 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 această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

2. Colectarea – Această 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 implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Fizic posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

- ✓ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- ✓ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită - nu este cazul ;

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			Maximum productivă
	Permisă legal	Poșibilită fizic	Fezabilită financiar	
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 dezvoltari 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.

Metoda comparației

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 147.900 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 730.700 \text{ LEI} \\ (11,25 \text{ EUR / mp}) & & (55,58 \text{ LEI / mp}) \end{array}$$

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



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

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

Concluzia asupra valorii

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

147.900 EUR

echivalent

730.700 LEI

(11,25 EUR / mp)

(55,58 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 24.04.2023 : 4,9401 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:	În scopul:
	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
	✓ Întreprinderi și participatii la întreprinderi	✓ impozitării
	✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc	
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
	Promptitudine și operativitate:	✓ firmă ”regulated by RICS” (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓ Sistem privat de comunicații securizat	Risc management:
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	
	✓ Peste 15 ani de activitate	
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare	
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	
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.

Etapetele 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 bună utilizare similară, care concurează pe piete similare 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.

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR 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 această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client: informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite 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).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	19.00 €	23.00 €	10.00 €	15.00 €
SUPRAFATA (mp)	13147 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 688 (zona Petrom)	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona TZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - la 50 m de DJ 687
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat; Acces indirect - DJ 687 Hunedoara - Deva - străzi de acces interne Parc Industrial sau acces pe la Tâmbul Euroventus	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, indirect din DJ 687, acces la 2 străzi	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/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată trapezoidală cu FS = 231 ml, Lmediu = 263 ml, l = 46 ml raport laturi cca. 1 : 6	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. 38 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
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construbii)	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



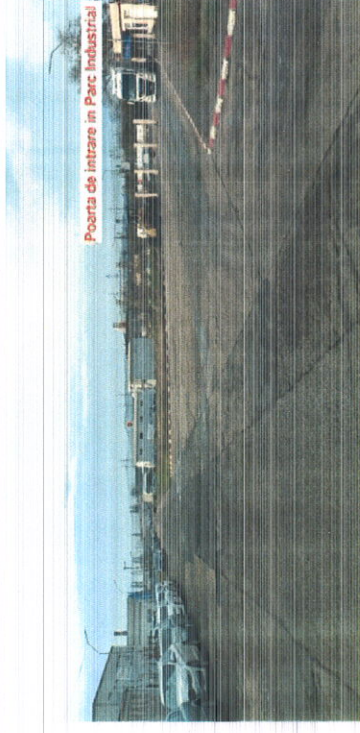
GRILA DATELOR DE PIATA							
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE							
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D		
SUPRAFATA (mp)	13147 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp		
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	19.00 €/mp	23.00 €/mp	10.00 €/mp	15.00 €/mp		
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta		
Maria de negociere (%)		-25%	-30%	-5%	-15%		
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul		
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €		
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)		14.25 €/mp	16.10 €/mp	9.50 €/mp	12.75 €/mp		
Elemente specifice tranzactiei							
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut		
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ		
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar		
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ		
Elemente specifice proprietatii							
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 688 (zona Petrom)	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - la 50 m de DJ 687		
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ		
Caracteristici fizici							
SUPRAFATA (mp)	13147 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 sau acces pe la Târgul Euroventus	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	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zona	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății		
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ		
IMPREJMUIRE	parțial împrejmuit	parțial împrejmuit	împrejmuit	împrejmuit	parțial împrejmuit		
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ		
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata trapezoidală cu FS = 231 ml, Lmediu = 263 ml, l = 46 ml raport laturi cca. 1 : 6	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		
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ		
ALTE ELEMENTE (v.ad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construiibil)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul		
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ		
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / rezidențială		
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ		
SUPERIOARĂ		3	3	3	3		
SIMILARĂ		7	6	3	6		
INFERIOARĂ		1	2	5	2		
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ		
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila B	16.1 €/mp	SUPERIOARĂ					
Comparabila A	14.3 €/mp	SUPERIOARĂ					
Comparabila D	12.8 €/mp	SUPERIOARĂ					
Comparabila C	9.5 €/mp	INFERIOARĂ					
Proprietatea subiect		147,900 €		VALOARE DE PIATA echivalent a		730,700 lei	
						4.9401 lei/€ (curs BNR)	



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE • Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila dator de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. • Au fost reținute în analiza 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 influențat 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 locație similară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțar (en/apagaz/canal - la limita proprietății), este similară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai neadecvate 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 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil), DESTINATE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSIVS, SUPRAFAȚA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trouare),). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 14.3 €/mp.	Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 9.5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4630 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului/topografie, este mai slab echipată după edilțar (en/apagaz/canal - în zona este inferioară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt mai neadecvate 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil), DESTINATE (utilizarea terenului)). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSIVS, SUPRAFAȚA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trouare),). • în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă 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 B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 16.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 7012 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțar (en/apagaz/canal - la limita proprietății), este inferioară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt similare 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil), DESTINATE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSIVS, SUPRAFAȚA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trouare),). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 16.1 €/mp.	Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 13 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilțar (en/apagaz/canal - la limita proprietății), este similară după al împrejurimii, iar forma și frontul strădii sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / rezidențială, 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 (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil), DESTINATE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSIVS, SUPRAFAȚA (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trouare),). • în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 12.8 €/mp.

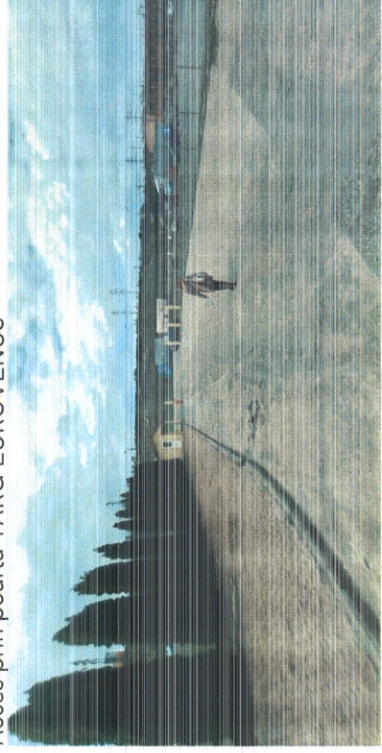


Anexa nr. 3 Perspectiva – acces din DJ 687 prin poarta Parc Industrial Fotografii

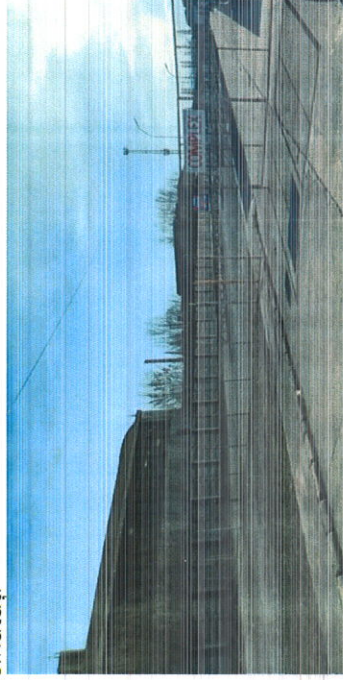


Acces prin poarta TÂRG EUROVENUS

Drum intern Parc Industrial



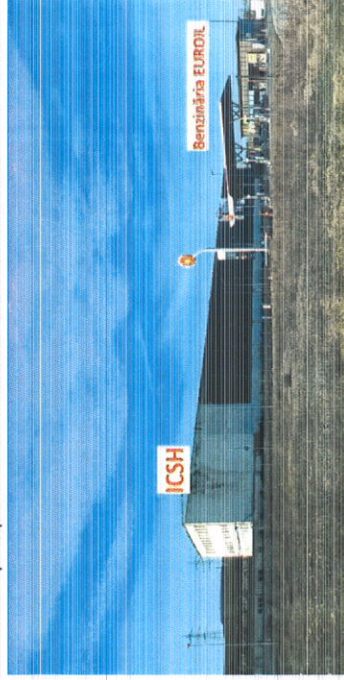
Vecinătăți



Vecinatate proprietate – TÂRG EUROVENUS



Vecinătate proprietate – SERVICE AUTO



Vecinătăți proprietate spre DJ 687



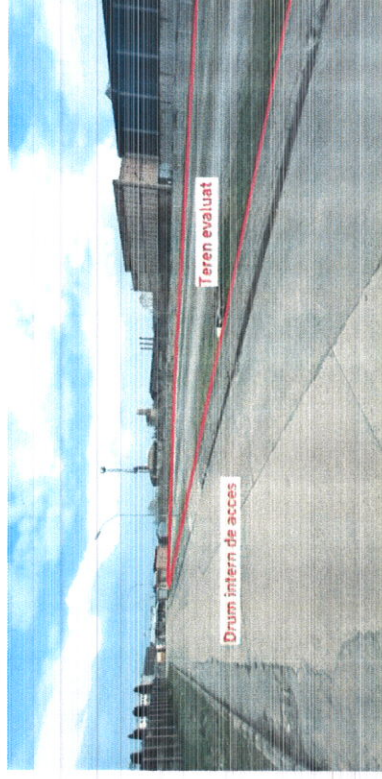
Vecinătate proprietate spre NORD



Vecinatate vestica-Arcelor Mittal depozit laminate



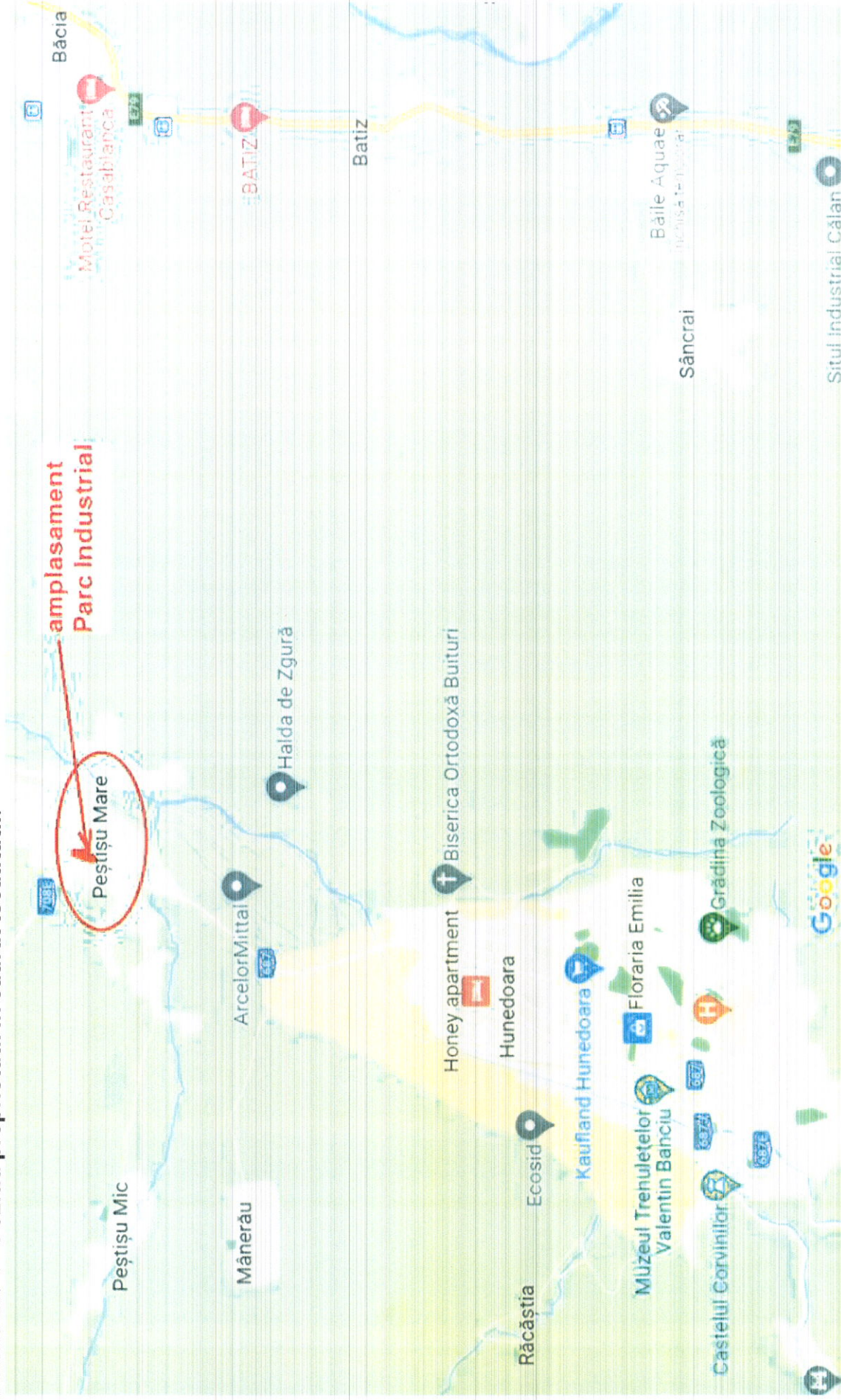
Drum intern



Imobil detasabil de pe proprietate

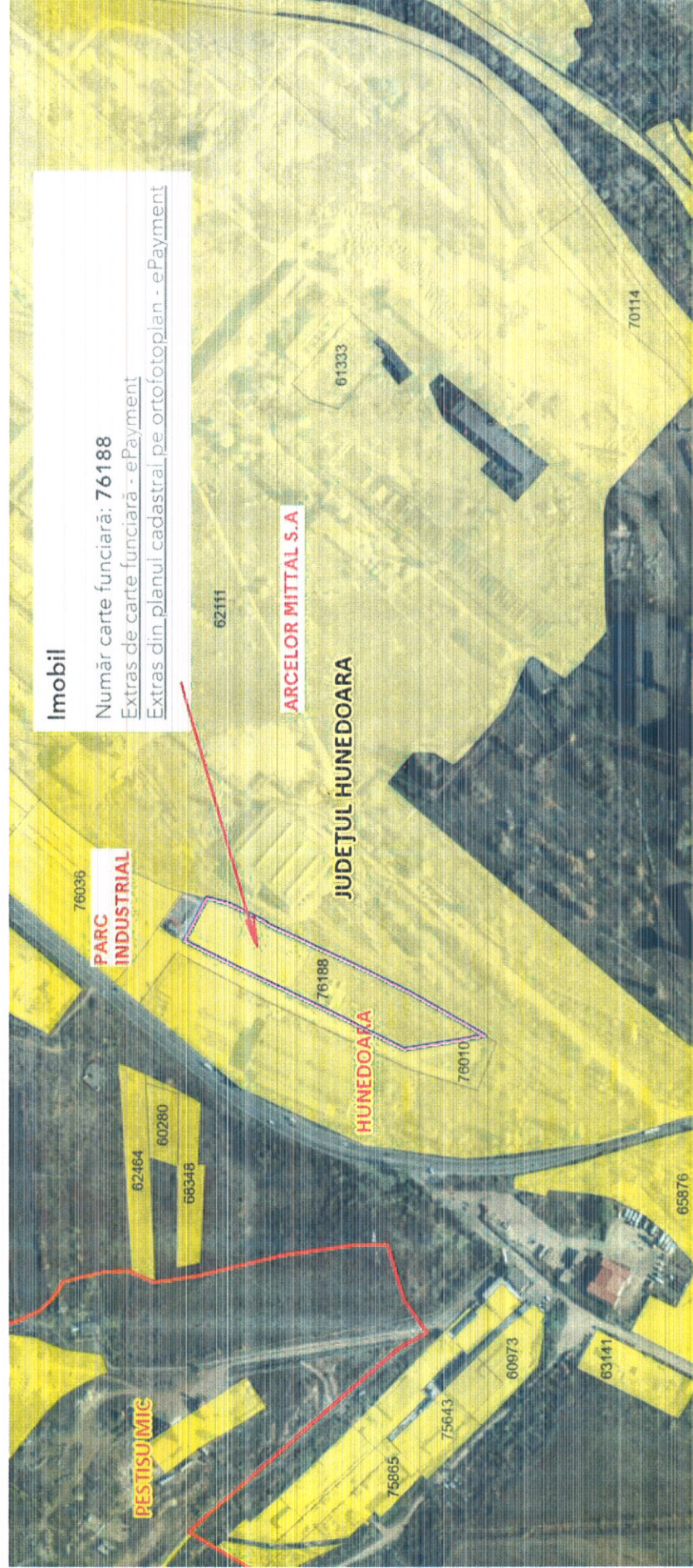


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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





Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

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-IDq9tR.html>



Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > 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 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie
Comoditati	conducta de gaze naturale	Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard	Imprejurimi	zone comerciale, zone verzi, farmacii, transport public

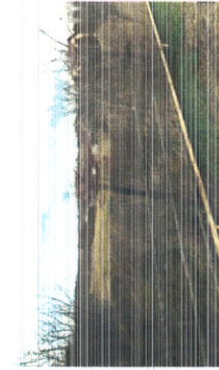
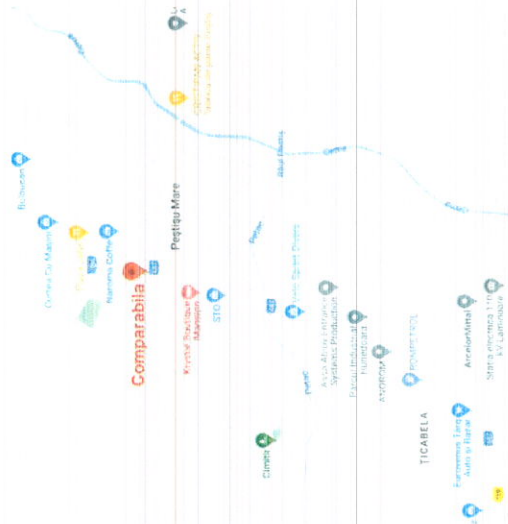
Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara
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





Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2

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

[publi24.ro](https://www.publi24.ro)

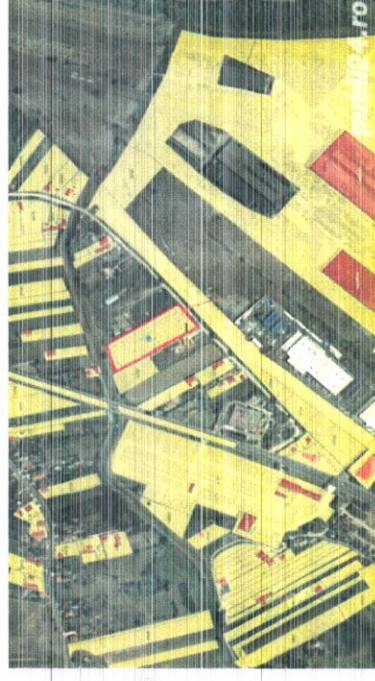
Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

Hunedoara, Pestisu Mare Vezi pe harta

0735337195

23 EUR

Valută din 13.02.2025 10:40:55



Specificatii

Suprafata terenului 7012,0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret

Negociabil, posibilitate ...

+

Destinatie	Comercial,Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat 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).

Pret: 23€/mp., negociabil.

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



Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

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

publi24.ro

0724226912

10 EUR

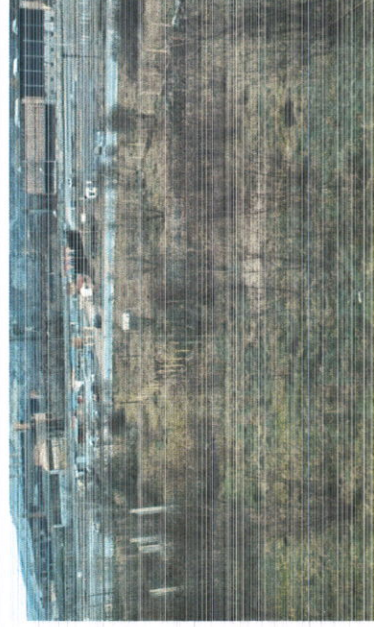
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

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.





Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h6d45f9f9d587014d2ie1def3380f4h0.html>

publi24.ro

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

0726630045

Vand teren intravilan

15 EUR negociabil

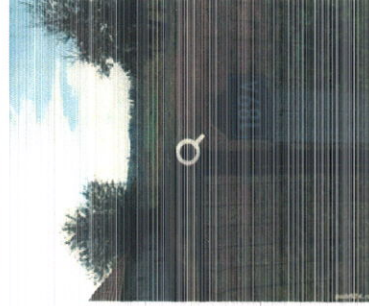
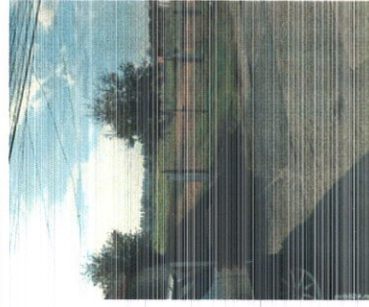
Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Valutabil din 06.05.2023 12:25:55

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

20 EUR negociabil

0735866738

Hunedoara, Hunedoara

Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului	1720.0 m ²	Front stradal	23
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Asfaltate, De pamant
Utilitati generale	Apa, CATV, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Vând teren intravilan , doua parcele alăturate - una de 900 mp si una de 820 mp .
Încă nu s-au făcut actele de alipire a parcelelor .
Curent , gaz , apa , CCTV - situate in fata portii .
Șoseaua de acces este asfaltata - cca 200...300 m acces strada pământ cu pietriș.
Prețul este negociabil
Se vinde si intrada suprafata de 1720 mp.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/hunedoara/santuhalma/teren-constructii-de-vanzare-x5BO0300E?lista=306326541&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3961477655>



Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Santuhalma

Vand teren Santuhalma



Santuhalma - Vezi harta

12 EUR/mp

91.272 :



Contact Agentie



Telefon

0722765725

Descriere

Actualizat in 10.03.2020

Vand teren in Santuhalma vis-a-vis de Opel , suprafata 7606 mp ,fs=28 m,ideal constructii hale

Specificatii

ID Anunt: X5BO0300E

Suprafată teren:

7606 mp

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

28 m

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strazi: asfaltate
iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
La sosca
Acces auto



Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-3-parcele-teren-intravilan-deva-cristur-zona-macon/0i81248088dh7e37e7gf2e663620i446.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/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

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



Comparabilia 8

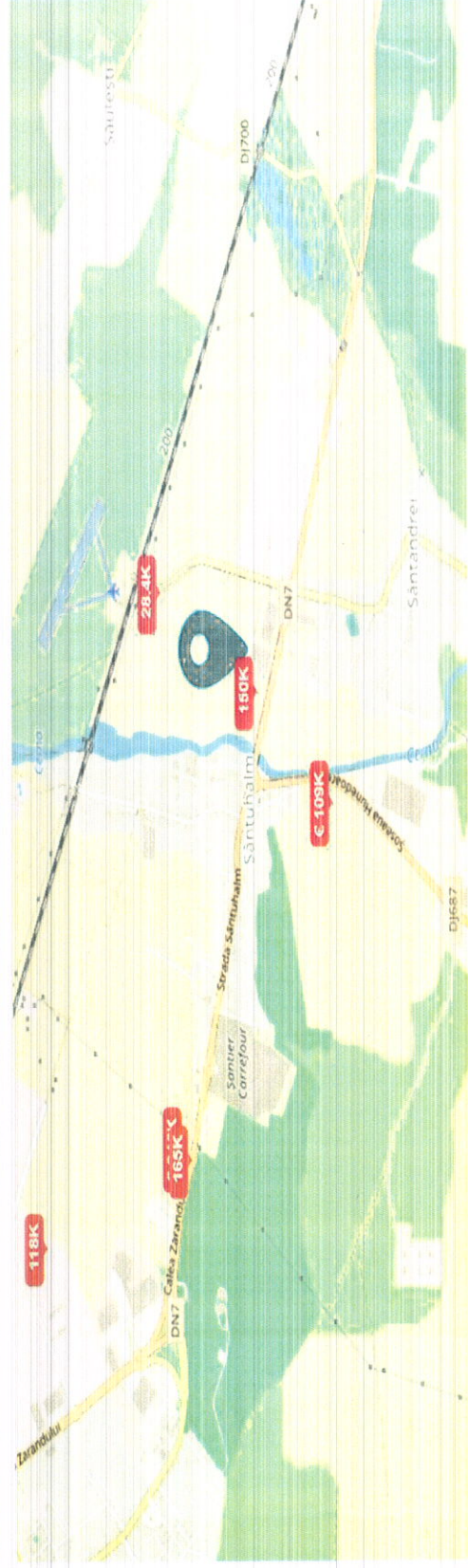

imobiliare.ro
S **Stefan** proprietar **0742 099 157** **Apelază acum**


€ 000.671

Actualizat în 20.03.2023

Specialized

A vertical strip of five small, square, sepia-toned photographs. Each photograph shows a different view of a landscape, likely a river or lake. The top photo shows a wide view of a body of water with trees and buildings in the background. The second photo shows a closer view of the water with trees and buildings. The third photo shows a view of the water with trees and buildings. The fourth photo shows a view of the water with trees and buildings. The bottom photo shows a view of the water with trees and buildings.





Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-imobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDpx2k.html>





Linda Miha
Agenție 0727 143 813

Teren de Vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Micro 5 > Strada Eroilor > Investitie imobiliara - Teren intravilan

Investitie imobiliara - Teren intravilan, 17.000 mp, Hunedoara **425 000 €**
25 €/mp

 Hunedoara (judet), Strada Eroilor nuli, Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet), Hunedoara

Prezentare generală

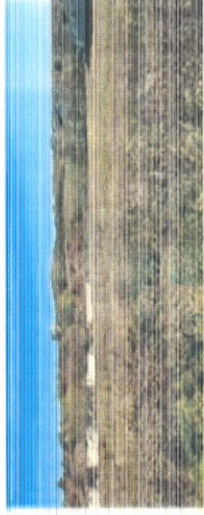
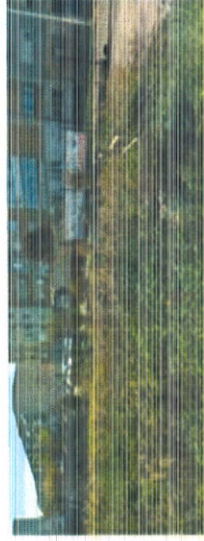
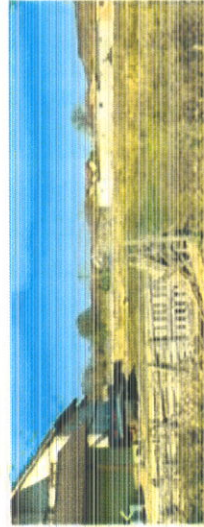
 Suprafață	17.000 m ²	 Tip teren	Intravilan
 Împrejurimi	urban	 Dimensiuni	cca. 50 x 340 m
 Vizionare la distanță	Video	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren intravilan : 17.000 mp pentru investitie imobiliara : constructie case, blocuri sau hale industriale. Accesul este foarte usor cu orice tip de masina sau utilaj. Terenul are 2 fronturi stradale, lucru benefic in cazul in care se doreste parcelare sau creare de alei si drumuri de acces. Utilitatile la limita de proprietate.

Particularitati

Gard	da
Media	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Proprietate	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale





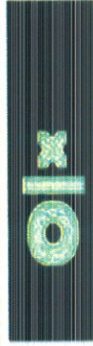
Raport de evaluare
686.2 / 24.04.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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 26.02.2023

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Prețul e negociabil

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.



ANEXA 11.2

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

Nr. cerere	5786
Zila	15
Luna	02
Anul	2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76188 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

GREEN Intranular

Adresa: Loc. Hunedoara-Sos Hunedoara-Sântuhalm, Nr. 2, Jud. Hunedoara

Nr. cad. nr. topografic	Nr. cadstral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
21	76186	13.147	teren improvizat

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39052 / 21/12/2022	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. SUB NR. 2816, din 19/12/2022 emis de Rusu Constantin;	
Se înființează cî. 761108 a imobilului cu nr. cad. 761108/Hunedoara ca urmare a expirării termenelor 4 imobile:	Al
-- nr.cad.65912/cf.65911;	
-- nr.cad.65912/cf.65912;	
-- nr.cad.66265/cf.66265;	
-- nr.cad.66266/cf.66266;	
B1	
Declarație Autentică nr. 2991, din 19/12/2007 emis de np Farcaș L.;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala	Al
1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF.2127028, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65912/Hunedoara, inscrierea prin incheierea nr. 14437 din 21/12/2007, (provenita din conversia CF 793N)	
B2	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala	Al
1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF.2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65912/Hunedoara, inscrierea prin incheierea nr. 14425 din 21/12/2007, (provenita din conversia CF 793N)	
B3	

Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAȘ

B4	actiuni 1/1	1) MUNICIPIUL HUNEADOARA, CIF.2127028, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATIE poartă transcriere din CF 66285/HUNEADOARA, INSCRIEREA din INSCRIEREA nr. 14425 din 01/12/2007 (proveniență din conversia CF 794 N)
----	-------------	--

Act Administrativ nr. HOYAKAREA NR 359/2019, din 13/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNGEOARA; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 46758, din 25/05/2021 emis de Primăria Hunedoara.

1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF-2127028, Domeniul privat
 OBSERVAȚII: poartă transcrișă din CF 66266/Hunadoara, înscrisă prin încheierea nr. 14671 din 20/03/2021;

C. Partea III. SARCINI.
inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

NO SUNT

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

[illegible]

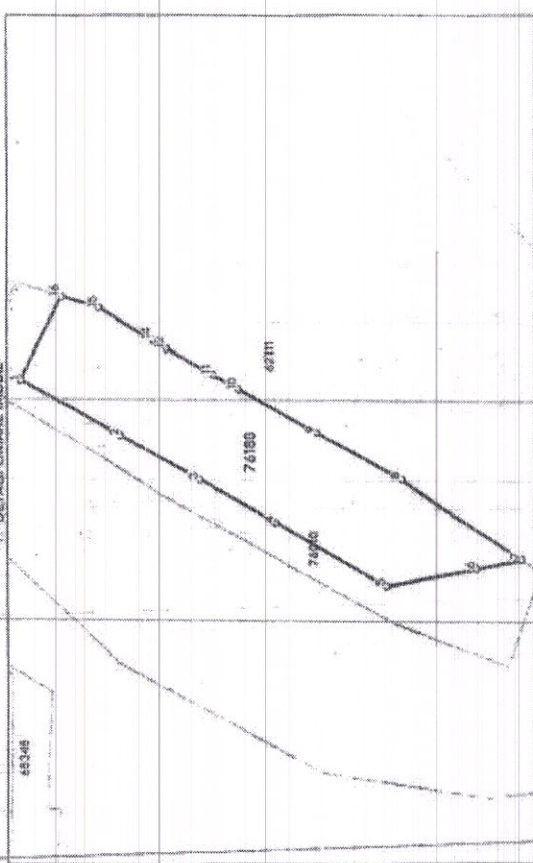
Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 75188 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referinte
Nr Cadastral	Suprafata (mp)*	
76188	13.147	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

NET 4.0.10.5000



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafață (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	13.147	-	-	-	

Lungime Segmente

Punct. incipit	Punct. script	Longline segment (cm)
1	2	61.767
2	3	50.119
3	4	48.892
4	5	70.706
5	6	52.915
6	7	25.448



Carte Funciară Nr. 76188 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	78.911
8	9	53.764
9	10	50.889
10	11	15.964
11	12	29.194
12	13	4.942
13	14	3.88
14	15	34.827
15	16	21.72
16	1	45.999

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

Pentru acest imobil există următoarele cereri nesoluționate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	5784	15-02-2023	15-02-2023	Consultare/informare

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

Data și ora generării,
15/02/2023, 09:25

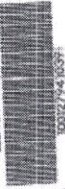




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCB

Cad. verificare



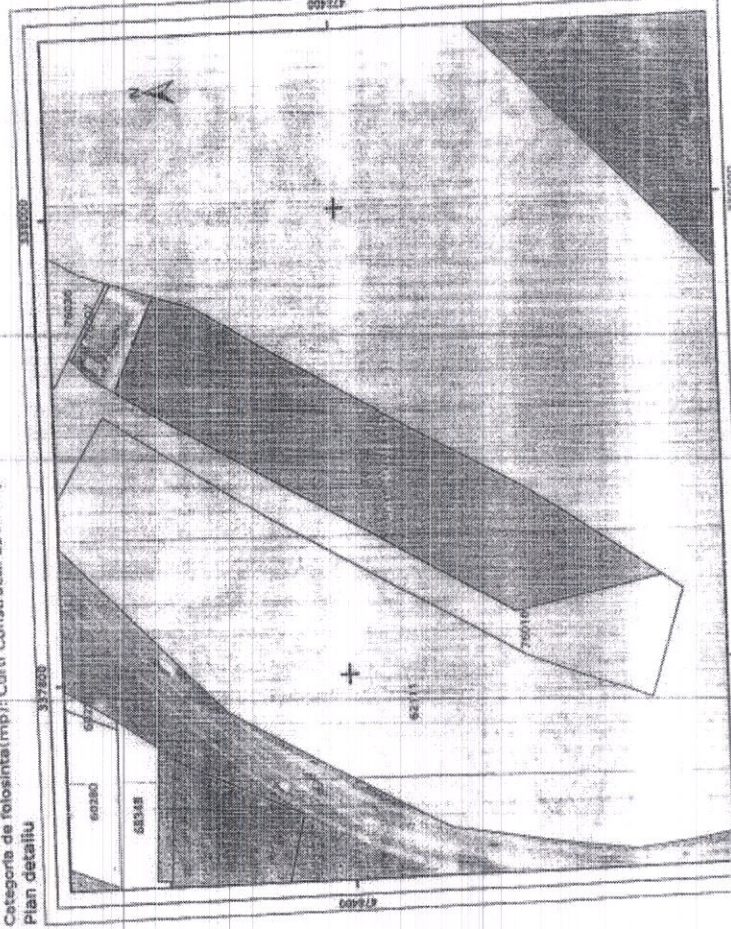
10002794/0091

Nr. cartare	5784
Zona	1.5
Luna	02
Anul	2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 76188, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Sos. Hunedoara-
Sântuhalim, Nr. 2

Teren: 13.147 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință(m.p.): Cămin Construcții 13147mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 165

Sistem de protecție Stereo 70

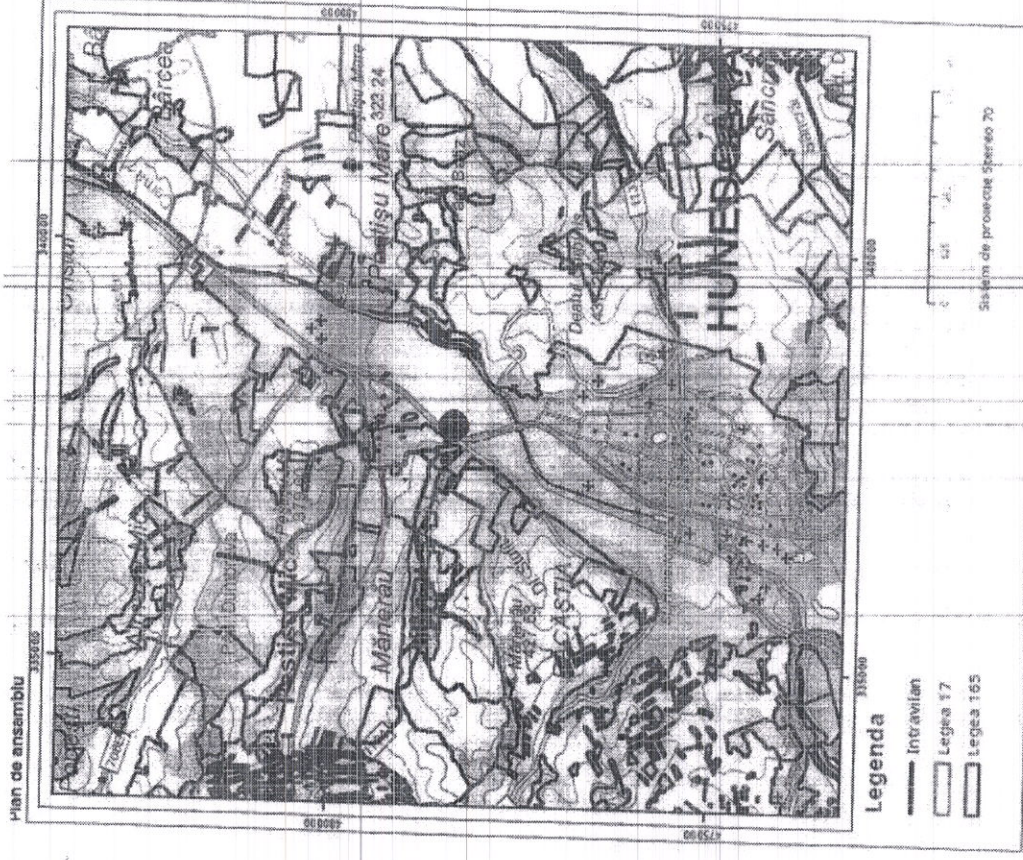
Ultima actualizare a geometriei: 07-12-2022
Data și ora generării: 15-02-2023 09:25

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



Centrul de verificare din acest punct de vedere este responsabil de asigurarea corectitudinii datelor cadastrale

Pag. 1 din



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de protecție Stereo 70

Centrul de verificare din acest punct de vedere este responsabil de asigurarea corectitudinii datelor cadastrale

Pag. 2 din

ANEXA 11.3



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 843 PS/ 24.08 Nesecret
2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Dan BOBOUTANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 19159 din 28.02.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „Teren în suprafață de 13.147 mp.”, situat în Șoseua Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, Incinta Parcului Industrial, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția nr. 318 din anexa la art. 2 la Hotărârea Consiliului local nr. 41/27.01.2023 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 și înscris în Cartea funciară nr. 76188 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 76188 al imobilului situat în Șoseua Hunedoara - Sântuhaln nr. 2, Incinta Parcului Industrial, municipiul Hunedoara, 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.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP



B-dul Libertății 13A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 79 / Fax: 021 311 42 10
www.hre.ro; e-mail: hre@hre.ro

Nesecret
1 din 1



ANEXA 11.4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROUL CONCESIUNILOR, INCHIRIERILOR, VANZĂRII, PRIVATIZĂRI
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sântului Spiridon, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 39632748

Conform referat nr. 31794/04.04.2023
DA33306086

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		189	11	4	2023

37 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea concesionării unui teren în suprafața de 13.147 mp , situat în municipiul Hunedoara, sos. Hunedoara- Santuhalm, nr. 2, înscris în CF nr. 76186, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara . Valorificare patrimoniu prin concesionare. - Intocmire 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 IN TERMIEN DE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC p SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV/ DIRECTIA PATRIMONIULI VANZARI PRIVATIZARE BIROU CONCESIUNE INCHIRIERI

POBOUTANU DAN

POPA AURELIANISIOARA

DEYI ADINA

PUISORU MARGARETA

ALBU MARGARETA

ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 73700/11.04.2023
AAANE3HMD3T