

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 10.517 mp,

situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara,
loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD 76367

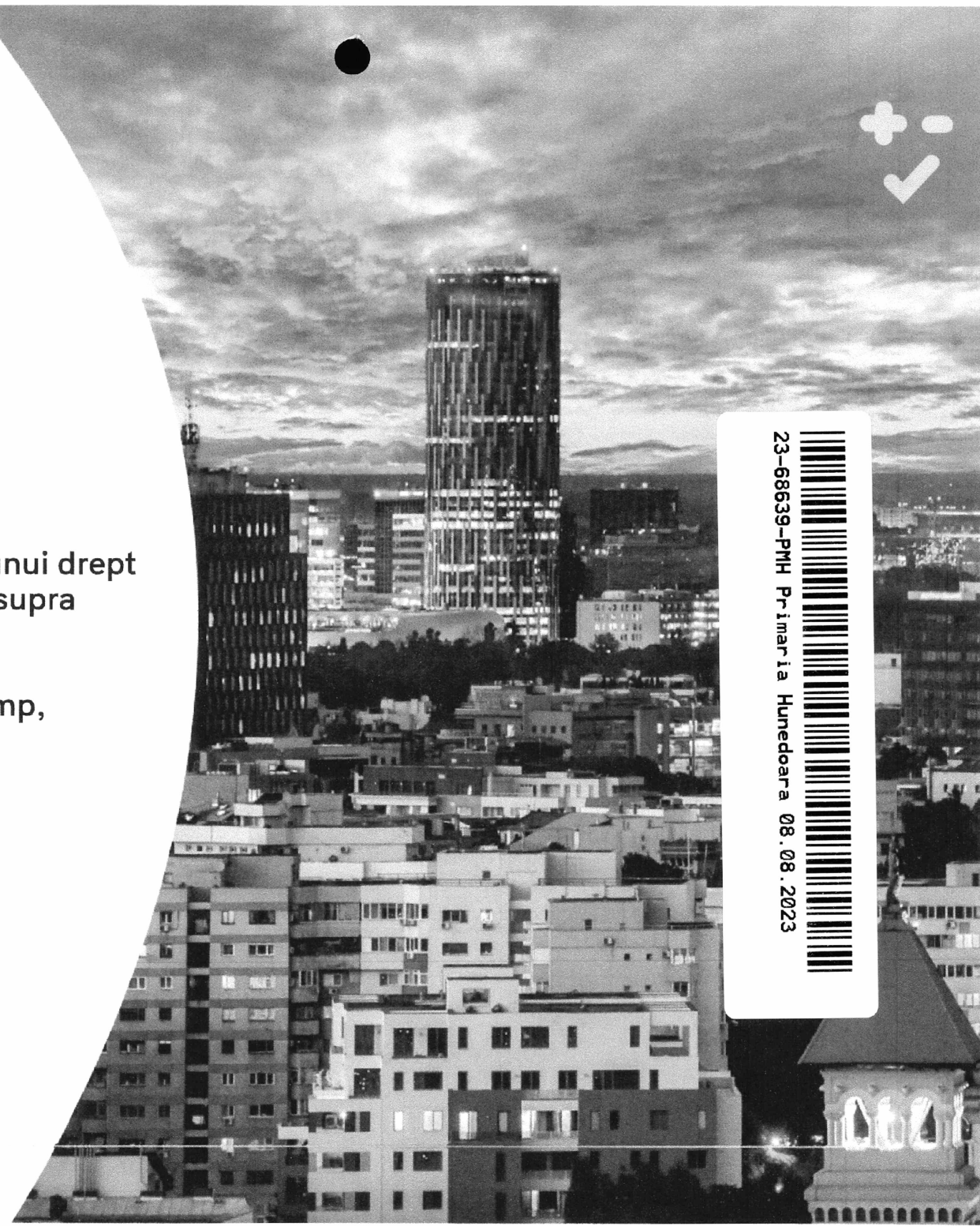
NR. 725.1 / 04.08.2023

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



23-68639-PMH Primaria Hunedoara 08.08.2023





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Oprîta Vasile - Matei
Ing. Ec.
Evaluator Autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI

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

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafata de 10.517 mp,

Adresa: Localitatea Peștișu Mare, jud. Hunedoara,
identificat cu CF 76367 Hunedoara, nr.CAD 76367

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate in vederea concesiunii terenului in suprafata de 10.517 mp, identificat cu CF 76367 Hunedoara, nr. CAD: 76367, aparinand domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 725.2 / 04.08.2023, valoarea de piata a imobilului este de **118.320 EUR**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani, este :

0,45 EUR/an/mp, respectiv **4.733 EUR/an**

echivalent

2,22 LEI/an/mp, respectiv **23.371 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 04.08.2023 : 4,9382 Lei / EUR



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	18
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	20
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	20
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	21
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	23
9. AVIZE OBLIGATORII	24
10. CONCLUZII	24
11. ANEXE	23
11.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 725.2 / 04.08.2023 - TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 10.517 mp	
11.2 EXTRAS CF NR. 76367	
11.3 ADRESA NR. 2094 PS / 06.07.2023 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 414 / 19.07.2023	



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE





Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Teren intravilan în suprafață de 10.517 mp, înscris în CF nr. 76367, nr. cad. 76367 Hunedoara, loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	04.08.2023
Curs de schimb valutar	4,9382 Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesiunii terenului intravilan și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesiunea terenului, 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. 725.2 / 04.08.2023, valoarea de piață a imobilului este de 147.900 EUR , iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani , este: 0,45 EUR/an/mp, respectiv 4.733 EUR/an echivalent 2,22 LEI/an/mp, respectiv 23.371 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 04.08.2023 : 4,9382 Lei / 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 atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului și hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

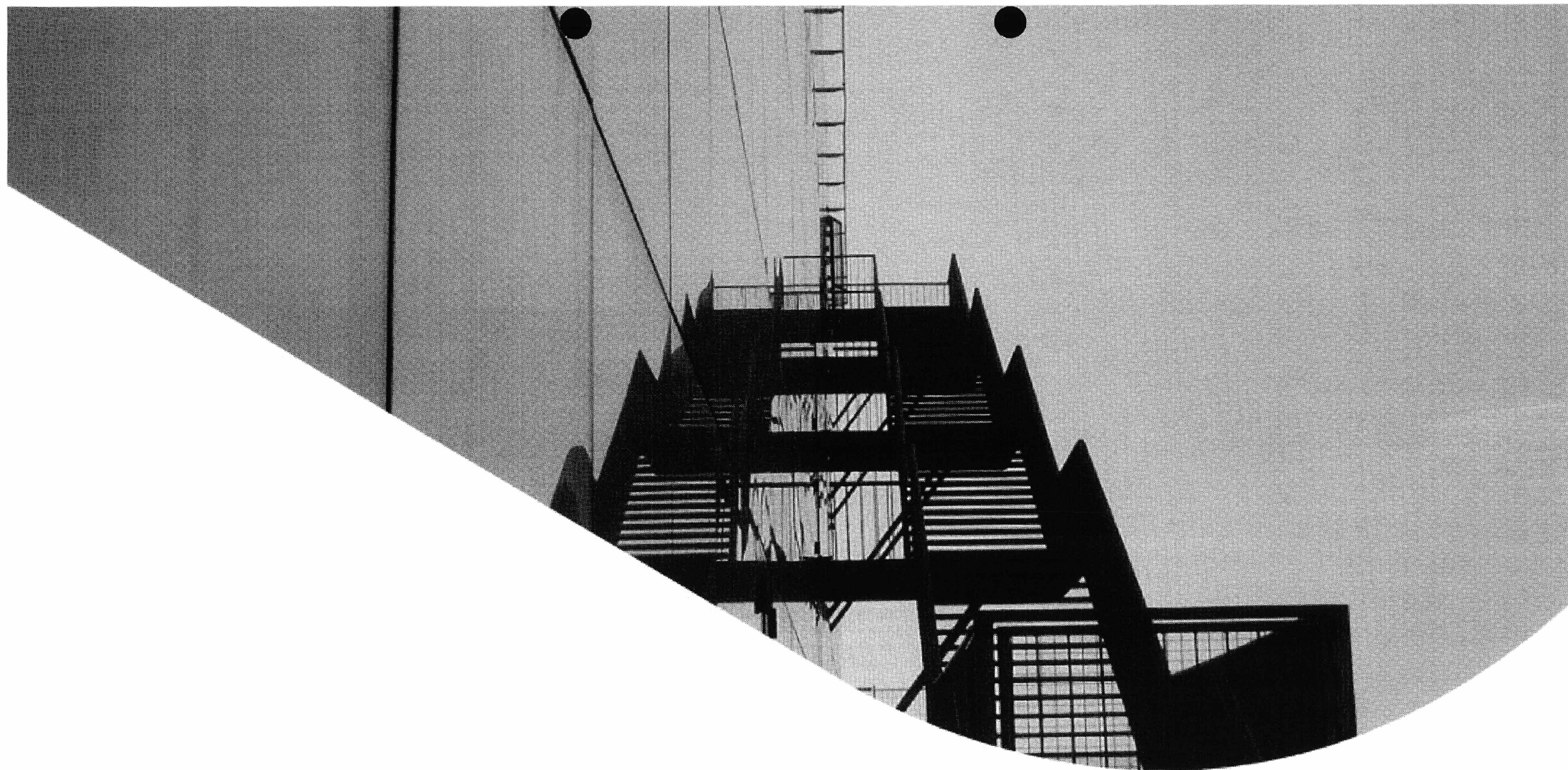
În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafață de 10.517 mp, situat în Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 76367 Hunedoara, NR. CAD 76367, categoria de folosință curți, construcții.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în Cartea Funciară 76036, în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 787 / 27.04.2023.

Terenul cu nr. cadastral 76367 este identificat la poz. nr. 326 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind apobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare.

Conform adresei nr. 2094 PS / 06.07.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile 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, terenul ce face obiectul concesiunii, înscris în Cartea Funciară nr. 76367, nr. cadastral 76367, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 10.517 mp, analiza oportunității realizării concesiunii și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.



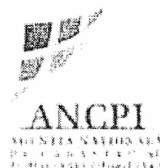
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII





Obiectul concesiunii

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 10.517 mp, situat în Peștișu Mare- incinta Parc Industrial Hunedoara , jud. Hunedoara, înscris în CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD 76367.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76367 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76367	10.517	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL

Nr. cerere	21681
Ziua	15
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100141886005



Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD. 76367, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Convenție / Lege, cota actuală 10517 / 14922.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în Cartea Funciară 76036, în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 787 / 27.04.2023.

Situatia juridica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15965 / 28/04/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 787, din 27/04/2023 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se înființează cartea funciara 76367 a imobilului cu numărul cadastral 76367 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în cartea funciara 76036;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2081, din 06/11/2003 emis de adus din CF 1942 Pestisu Mare;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2578/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2578/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65593/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2579/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65594/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;		



Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.967, din 07/06/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3726/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25330 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65831/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 12036 din 07/06/2013; pozitie transcrisa din CF 62393/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 4585 din 12/04/2010;		
Declaratie Autentica nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 737/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76005/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25341 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65909/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 789N)		
Declaratie Autentificata nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L.;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2724/14922	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76006/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25335 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65910/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 790N)		

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

Pagina 1 din 4

CELESTE CONSULTING SRL, S.C. - S.C. CONSULTING SRL - S.C. CONSULTING SRL

Formular vancomycin 7.

Terenul cu nr. cadastral 76367 este identificat la poz. nr. 326 din anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind apobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia..

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 21681 / 15.06.2023, nu sunt inscise 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.

Carte Funciară Nr. 76367 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

C. Partea III. SARCINI .

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



Descrierea si identificarea proprietatii

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 10.517 mp , este situat în localitatea Peștișu Mare- 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 direcția Deva-Santuhalm-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.

Conform site oficial al Parcului Industrial (www.pihd.ro), în prezent suprafață ocupată a parcului este de 16,70 ha dintr-o suprafață totală de 20,23 ha (grad de ocupare 82,5%). Suprafața parcului este 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 si topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

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

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

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

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





Ca infrastructură , Parcul Industrial dispune de:

REȚELE	OBSERVAȚII
Energie electrică	Retea interioara de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firidă)
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 10.517 mp, este amplasat în zona sud-vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

- NORD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (service auto) și drum de acces interior.
- EST - parcelă aparținând Parcului Industrial Hunedoara , avand nr. cad. 76368
- VEST - DJ 687
- SUD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara cu destinația drum de acces din DJ 687 (Poarta nr. 2).

Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata dreptunghiulară avand un front stradal la DJ 687 de cca. 165,65 ml, la drumul de acces intern de cca. 63,75 ml.

Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard de metal. Categoria de folosință : curți-construcții.

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



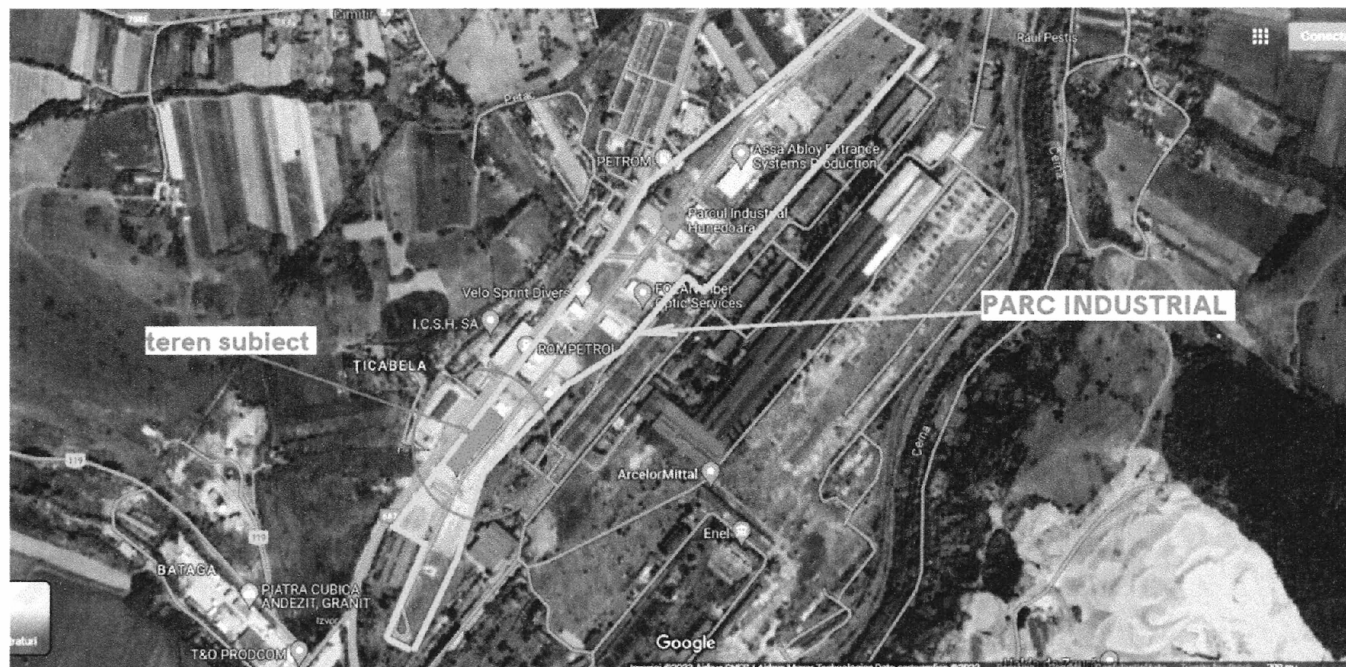
Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevanta minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că functiunea dominanta a zonei este industrială , se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate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

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

Conform adresei nr. 2094 PS / 06.07.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile 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, terenul ce face obiectul concesiunii , înscris în Cartea Funciară nr. 76367 , nr. cadastral 76367, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

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 forta de munca :

- Existenta unei forte de munca bine calificate in 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;
- Existenta 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 :

- Situată 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;
- Situată 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, calea ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.

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

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



3. Avantaje legate de amplasament :

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

4. ATRACTIVITATE PENTRU INVESTITORI :

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

Concluzionând, principalele argumente au fost și sunt :

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



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





Motive de ordin economic si financiar

Prin concesionare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste utilizarea acestuia prin realizarea unor spatii de productie, depozitare sau prestari servicii, functiuni ale societatilor care activeaza in cadrul Parcului industrial si care au fost luate in considerare ca premisa a estimarii valorii.

Concesionarea terenului intravilan va genera noi venituri la bugetul local.

Printre motivele financiare favorabile concesionarii terenului putem enumera: cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Municipiul Hunedoara, Primaria va incasa in mod regulat, pe toata durata concesiunii, valoarea redeventei, generand cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.

Motive de ordin social

Spatiile edificate pe teren vor oferi locuri de munca in municipiul Hunedoara, 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 impulsiei 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 forței de munca către piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau calitatea slaba a lucrarilor.

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.

Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin concesionare



5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI



Conform Raportului de evaluare nr. 725.2 din 04.08.2023 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este **118.320 EUR**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:

0,45 EUR/an/mp, respectiv **4.733 EUR/an**

echivalent

2,22 LEI/an/mp, respectiv **23.371 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 04.08.2023 : 4,9382 Lei / EUR

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.”

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare cu nr. 666.2/13.03.2023 , anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinata in premisa celei mai bune utilizari. Această valoare, constituie baza de calcul privind estimarea nivelului minim al redeventei. 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 lucrarilor de infrastructură existente.

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

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE



Procedura de atribuire

Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitatie publica deschisa, conform Ordonantei de Urgenta 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 publica prin aplicarea procedurii licitatiei.”

Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitatiei publice asigura secretul ofertelor, ofertele se vor deschide in plenul comisiei in prezenta ofertantilor, astfel se asigura principiile transparentei, tratamentului egal, libera concurenta, principiile proportionalitatii si nediscriminarii.

Cadru legal

Ordonanta de Urgenta 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 concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.



8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE





Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza 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 Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara , judet Hunedoara, identificat cu CF 76367 Hunedoara, nr. CAD: 76367, analizand si obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiunii reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 725.2 din 04.08.2023 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este de **118.320 EUR (584.300 lei)**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:

0,45 EUR/an/mp, respectiv 4.733 EUR/an

echivalent

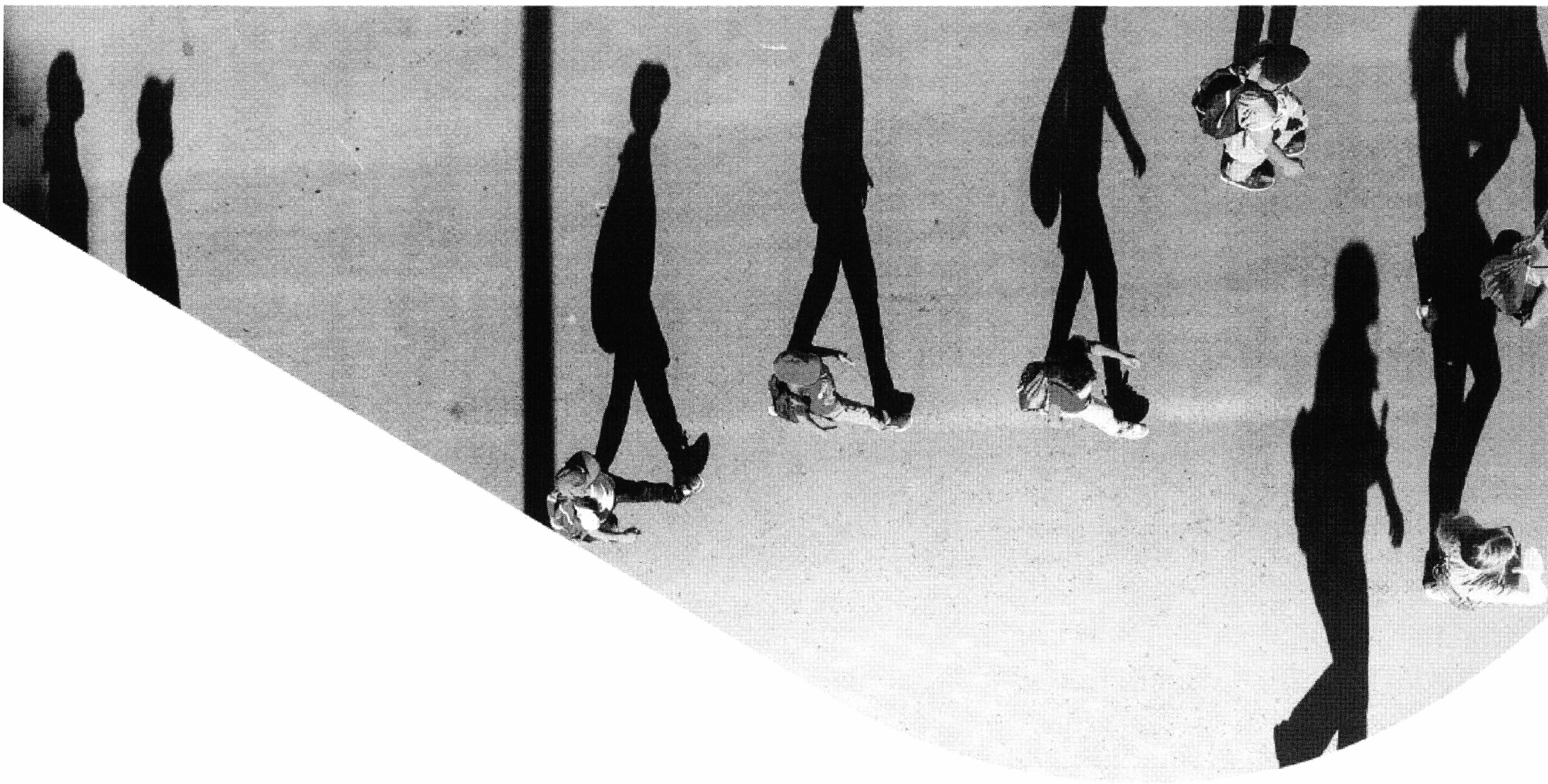
2,22 LEI/an/mp, respectiv 23.371 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 04.08.2023 : 4,9382 Lei / EUR

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare 725.2 / 04.08.2023, 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. 725.2 / 04.08.2023

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 10.517mp

situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara,
loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD 76367

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 Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Referitor: Teren intravilan in suprafață de 10.517mp
Adresa: Peștișu Mare, jud. Hunedoara,
înscris în CF nr. 76367, nr. cad. 76367, 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 redevenței pentru concesiune.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI 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 **04.08.2023**, este:

118.320 EUR

echivalent

584.300 LEI

(11,25 euro/mp)

(55,55 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,
Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





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	13
5. ANALIZA DATELOR	21
6. EVALUARE	24
7. ANEXE	27



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	04.08.2023				
Data inspecției	04.08.2023				
Data evaluării	04.08.2023				
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Teren intravilan				
Adresa proprietății	Peștișu Mare, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76367, nr. cad. 76367, Jud. Hunedoara				
Suprafețe	10.517mp				
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat				
Curs de schimb valutar	4,9382 LEI/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	118.320	EUR	584.300	LEI	
	11,25	EUR/mp	55,55	LEI/mp	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. <u>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</u> <u>DJ687 Hunedoara – Santuhalm - Deva Drum asfaltat Public</u> *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe 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 împrejmuit parțial – parcela in cadrul Parcului Industrial Hunedoara • Categoria de folosinta teren : actual – curti - constructii. Destinația stabilită prin PUG – zonă industrială • Conform extras CF 76367, nu sunt inscise 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. • Conform adresei nr. 2094 PS / 06.07.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile 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, terenul ce face obiectul concesiunii , înscris în Cartea Funciară nr. 76367 , nr. cadastral 76367, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. • Terenul nu este sistematizat si amenajat, utilitatile sunt in vecinatate asigurate la toate parcelele de administratorul parcului.				



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 nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII





Identificarea evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.
Oprîța 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.

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 10.517 mp, situat în Peștișu Mare- incinta Parc Industrial Hunedoara , jud. Hunedoara, înscris în CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD 76367.

Obiectul evaluării



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

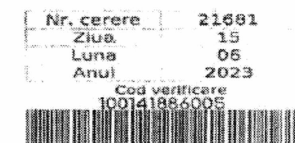
Carte Funciară Nr. 76367 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76367	10.517	Teren Imprejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL



Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, pentru estimarea valorii de piață a terenului menționat în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesiionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesiionare.
Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Adresa proprietății

Peștișu Mare, jud. Hunedoara, incinta Parcului Industrial Hunedoara, înscris în CF nr. 76367 Hunedoara, nr. cad. 76367

Proprietar

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



Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD. 76367, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Convenție / Lege, cota actuală 10517 / 14922.
Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în Cartea Funciară 76036, în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 787 / 27.04.2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15965 / 28/04/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 787, din 27/04/2023 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se înființează cartea funciara 76367 a imobilului cu numărul cadastral 76367 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în cartea funciara 76036;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2081, din 06/11/2003 emis de adus din CF 1942 Pestisu Mare;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65593/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2579/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65594/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.967, din 07/06/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept dezmembrare, dobândit prin Convenție, cota actuală 3726/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25330 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65831/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 12036 din 07/06/2013; pozitie transcrisa din CF 62393/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 4585 din 12/04/2010;	A1
Declaratie Autentica nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 737/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76005/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25341 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65909/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 789N)	A1
Decalaratie Autentificata nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L.;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 2724/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76006/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25335 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65910/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 790N)	A1

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

Pagina 1 din 4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HARGHITA, ROMANIA

Furnizor de servicii de evaluare



Terenul cu nr. cadastral 76367 este identificat la poz. nr. 326 din anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 5786 / 15.02.2023, nu sunt inscrise 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.

Carte Funciară Nr. 76367 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara	
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

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 (**04.08.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9382 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.08.2023, 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 **04.08.2023**.

Data raportului

04.08.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 04.08.2023, de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – 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 76367 Hunedoara, cele puse la dispoziție de proprietar sau preluate de pe site-ul S.C. Parc Industrial S.R.L..



Conformitatea evaluării cu SEV

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:
✓ Extras CF 76367, Adresa 2094 PS / 06.07.2023 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.
Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă ✓ 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.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;



Ipozeze speciale semnificative

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului

- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ 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.
- ✓ La data evaluării terenul este liber de construcții, parțial împrejmuit.
- ✓ Conform informațiilor de pe site -ul Parcului Industrial, toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo și topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.
- ✓ Conform adresei nr. 2094 PS / 06.07.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile 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, terenul ce face obiectul concesiunii, înscris în Cartea Funciară nr. 76367, nr. cadastral 76367, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă 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 10.517mp, situat în Peștișu Mare, jud. Hunedoara - în incinta Parc Industrial, înscris în CF nr. 76367 Hunedoara, nr. cad. 76367, Jud. Hunedoara.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76367 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76367	10.517	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76367 Hunedoara, Nr. CAD. 76367, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Convenție / Lege, cota actuală 10517 / 14922.

Terenul face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în Cartea Funciară 76036, în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 787 / 27.04.2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15965 / 28/04/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 787, din 27/04/2023 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se înființează cartea funciară 76367 a imobilului cu numărul cadastral 76367 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în cartea funciară 76036;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2081, din 06/11/2003 emis de adus din CF 1942 Pestisu Mare;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022, pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022, pozitie transcrisa din CF 65593/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2579/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 28052 din 08/09/2022, pozitie transcrisa din CF 65594/Hunedoara, Inscrisa prin Incheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.967, din 07/06/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3726/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25330 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65831/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 12036 din 07/06/2013; pozitie transcrisa din CF 62393/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 4585 din 12/04/2010;	A1
Declaratie Autentica nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 737/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76005/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25341 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65909/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 789N)	A1
Declaratie Autentificata nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2724/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76006/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 25335 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65910/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenita din conversia CF 790N)	A1

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

Pagina 1 din 4

CONFIRMARE

FairValue

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 5786 / 15.02.2023, nu sunt inscise sarcini asupra dreptului de proprietate. 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 legatura între drumul public și proprietatea subiect.

Carte Funciară Nr. 76367 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.



Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 10.517mp, este situat în în Peștișu Mare, jud. Hunedoara - în incinta Parcului Industrial, înscris în CF nr. 76367 Hunedoara, nr. cad. 76367, Jud. Hunedoara.
- Tipul zonei: zona periferica industrială, adiacentă companiei ARCELOR MITTAL S.A. (desprinsă dupa revoluție din aceasta) si cu dublu acces direct din DJ 687.
- Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate nr. 725.1, este situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Descrierea zonei în care se afla terenul

Parcul Industrial Hunedoara este situat pe DJ 687, la adresa DJ 687 nr. 2, la intrarea in mun. Hunedoara, pe partea stanga in directia Deva-Santuhalm-Hunedoara, cu deschidere spre Hateg-Petrosani-Tg. Jiu, Hateg-Resita, Calan-Orastie-Sibiu. Realizarea parcului industrial a inceput in primavara anului 2003. Proprietarul parcului este Consiliul Local Hunedoara , iar administrarea lui este asigurată de S.C. PARC INDUSTRIAL S.R.L. Hunedoara.

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

Informații despre amplasament.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Conform site-ului Parcului Industrial, toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo si topo care pot fi puse la dispozitia investitorilor, în mod gratuit.

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

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

Majoritatea activitatilor desfașurate 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.) sau prestări de servicii din domeniile transport auto, reparații auto, servicii IT, comerț, etc.

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



Ca infrastructură , Parcul Industrial dispune de:

REȚELE	OBSERVAȚII
Energie electrică	Retea interioara de alimentare pentru toate parcelele (50Kw / firidă)
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 , aflate în vecinătatea fiecărei parcele, se face în baza unui contract incheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 10.517 mp, este amplasat în zona sud-vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

- NORD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (service auto) și drum de acces interior.
- EST - parcelă aparținând Parcului Industrial Hunedoara , având nr. cad. 76368
- VEST - DJ 687
- SUD - prin gard metalic de o parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara cu destinația drum de acces din DJ 687 (Poarta nr. 2).



Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata dreptunghiulară avand un front stradal la DJ 687 de cca. 165,65 ml, la drumul de acces intern de cca. 63,75 ml.

Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard de metal. Categoria de folosință : curți-construcții.

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

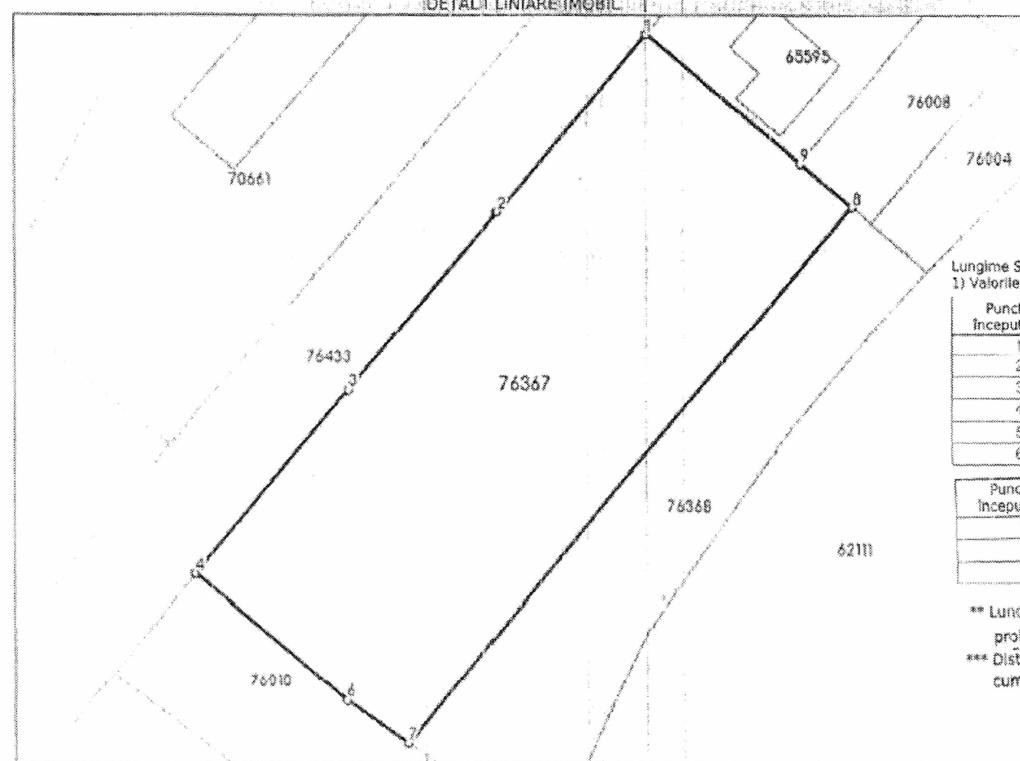
Carte Funciară Nr. 76367 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76367	10.517	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.735
2	3	56.202
3	4	55.698
4	5	0.137
5	6	45.941
6	7	17.663

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	163.773
8	9	16.236
9	1	47.327

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.517	-	-	-	



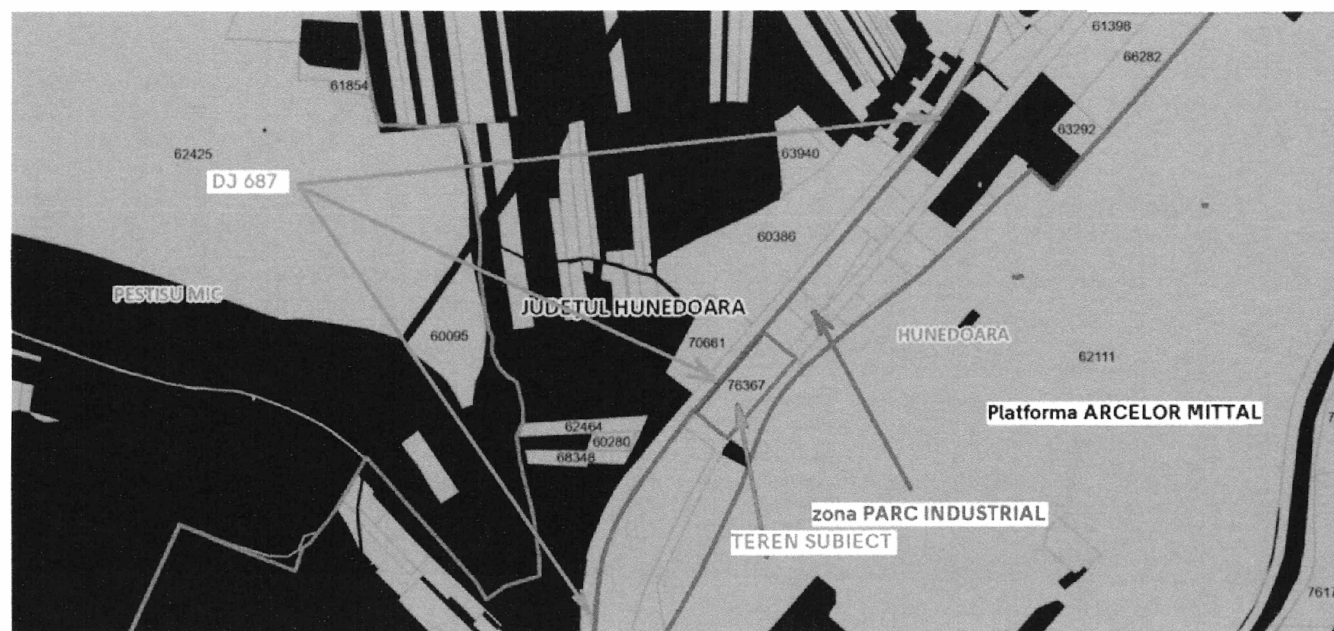
Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevența minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că funcțiunea dominantă a zonei este industrială , se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate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

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

Conform adresei nr. 2094 PS / 06.07.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile 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, terenul ce face obiectul concesiunii , înscris în Cartea Funciară nr. 76367 , nr. cadastral 76367, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Localizare proprietate imobiliara 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





Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

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

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui 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 viitoare 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)

- Declarația 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 printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.



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 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 – 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 - 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).



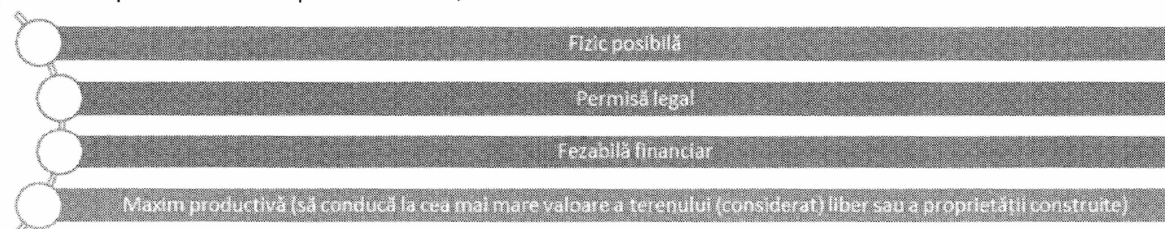
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

- ✓ 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			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Administrativ, servicii	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip industrial.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE





Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari 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.

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 utilizari 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.

$$\begin{array}{ccc} V_{\text{teren}} = 118.320 \text{ EURO} & \text{echivalent} & V_{\text{teren}} = 584.300 \text{ LEI} \\ (11,25 \text{ EUR / mp}) & & (55,55 \text{ LEI / mp}) \end{array}$$

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.

Analiza rezultatelor

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.



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

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

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

Concluzia asupra valorii

118.320 EUR

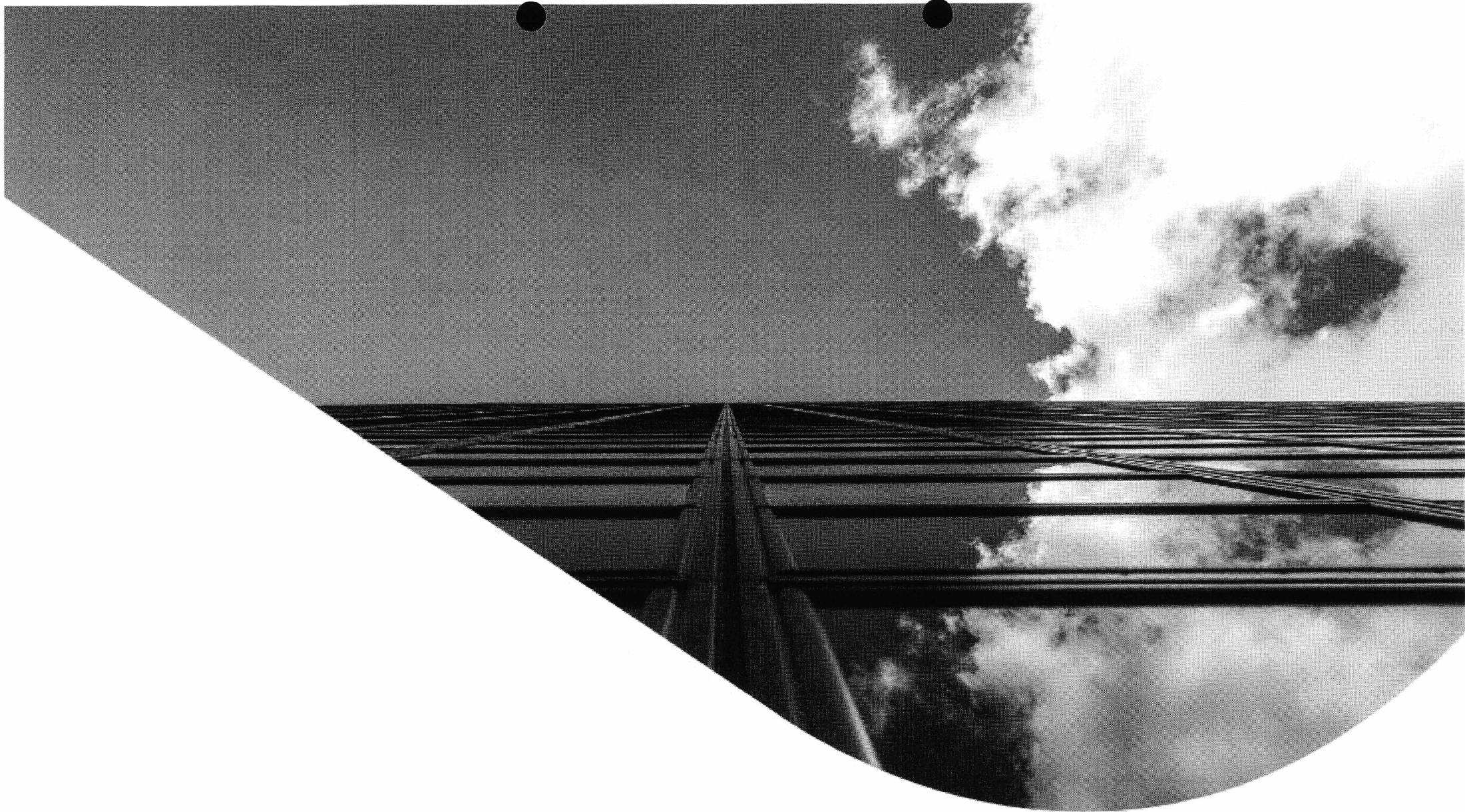
echivalent

584.300 LEI

(11,25 EUR / mp)

(55,55 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 04.08.2023 : 4,9382 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantării împrumuturilor și raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa

Printre evaluatorii FairValue sunt:

- ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
- ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
- ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem privat de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Risc management:

- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

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 procentuală.

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

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

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** – 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 - 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).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	19.00 €	23.00 €	10.00 €	15.00 €
SUPRAFATA (mp)	10517 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 - Pestisă Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - DJ 688 (zona Petrom)	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisă Mare - la 50 m de DJ 687
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - DJ 687 Hunedoara - Deva sau acces prin străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din DJ 687, acces la 2 strazi	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren în pantă	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/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 IN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară cu FS la DJ 68 / de 165,65 ml, L mediu = 165,65 ml, l = 63,50 ml raport laturi cca. 1:2,5	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 37 x 81 m, FS = 37 ml, raport laturi cca. 1:2	Regulată trapezoidală cu laturile de cca. 152 / 60 / 132 / 50 m. FS = 60 ml și FS = 50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 28 x 166 m FS = 28 ml, raport laturi cca. 1:6	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml, raport laturi cca. 1:3
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construirii)	Vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, disponibilă ptr. construire	similar	similar	Vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradală, cheltuieli suplimentare ptr. pregătire construire teren	similar
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)	10517 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
PRET COMPARABIL A (€/mp)	-	19.00 €/mp	23.00 €/mp	10.00 €/mp	15.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja 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 - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - la 50 m de DJ 687
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA (mp)	10517 mp	3000 mp	7012 mp	4630 mp	3000 mp
Comparabilitate	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - DJ 687 Hunedoara - Deva sau acces prin străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din DJ 687, acces la 2 strazi	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
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
ÎMPREJMUIRE	parțial împrejmuit	parțial împrejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	parțial împrejmuit
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata dreptunghiuară cu FS la DJ 687 de 165,65 ml , Lmediu = 165,65 ml, l = 63,50 ml raport laturi cca. 1: 2,5	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	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construirii)	Vad comercial , disponibilitate locuri de parcare , disponibilă ptr. construire	similar	similar	Vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradală, cheltuieli suplimentare ptr. pregătire construire teren	similar
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / comercială	industrială / rezidențială
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	2	3	2	2
SIMILARĂ	-	9	6	4	8
INFERIOARĂ	-	0	2	5	1
COMPARABILITATE GLOBALA	-	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	16.1 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	14.3 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	12.8 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	-	11.25 €/mp	118,320 €	VALOARE DE PIATA echivalent a 584,300 lei	
Comparabila C	9.5 €/mp	INFERIOARĂ			
4.9382 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 datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 14.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construirii), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA (mp) ,).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

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 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 dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dpdv al împrejurii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila 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 construirii), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
- 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 B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 16.1 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 9.5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4630 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona), este inferioară dpdv al împrejurii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA (mp) ,).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construirii),).

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 C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9.5 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 13 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3000 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / rezidențială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

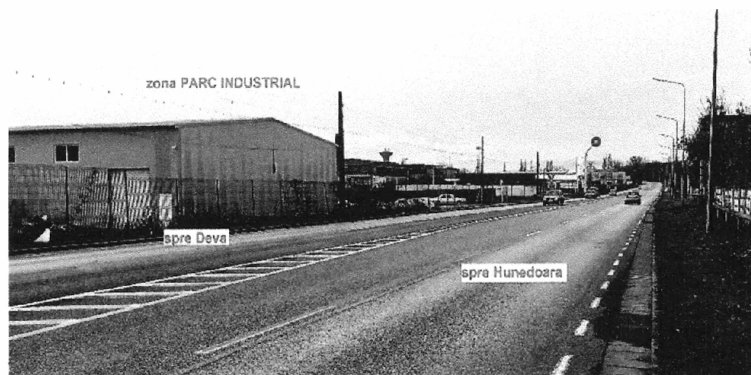
- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construirii), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, SUPRAFATA (mp) ,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în 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 Fotografii

Perspectiva – acces din DJ 687 prin poarta Parc Industrial



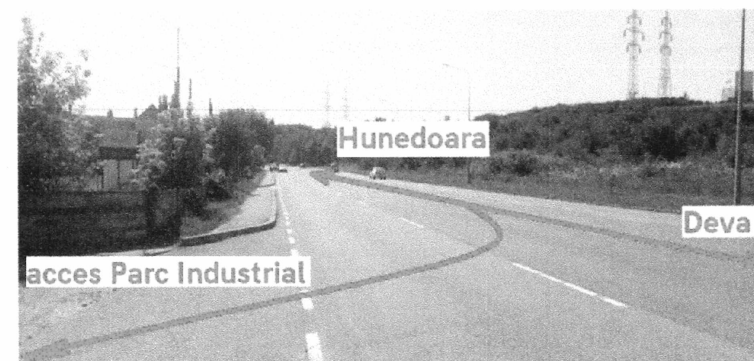
Acces din DJ 687



Sediu / birouri Parc Industrial



Acces prin poarta TÂRG EUROVENUS

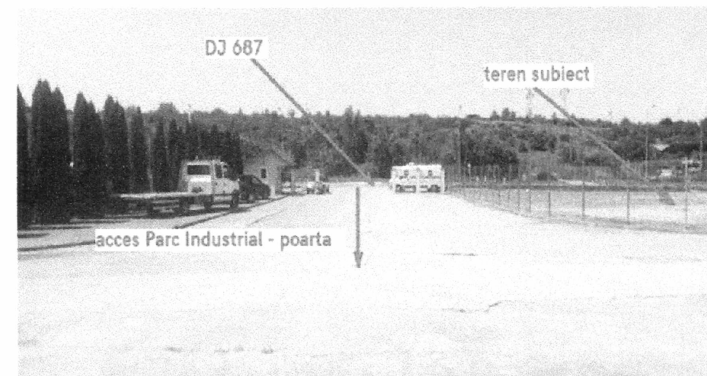




Vecinătăți



Vecinătăți proprietate spre DJ 687



Vecinătate proprietate spre EST



Vecinătate proprietate – SERVICE AUTO

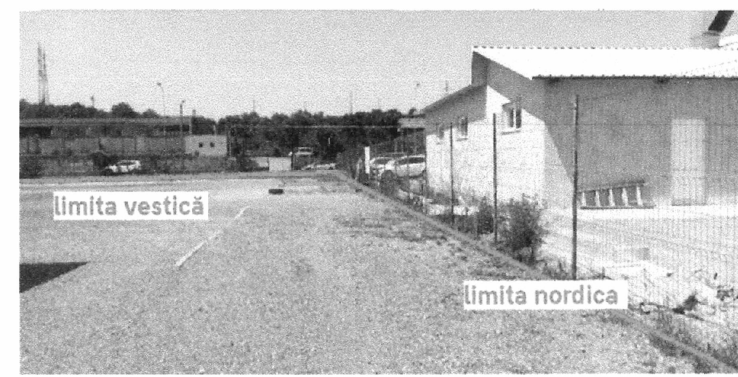
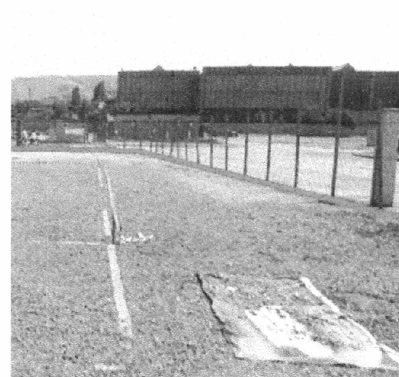
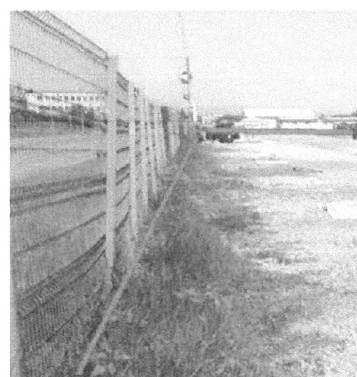
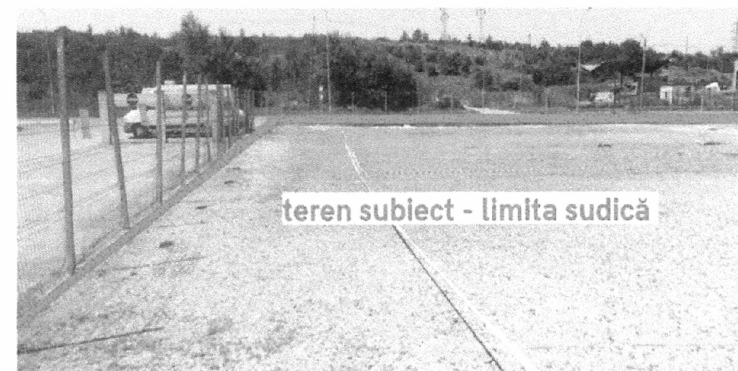


Identificare proprietate





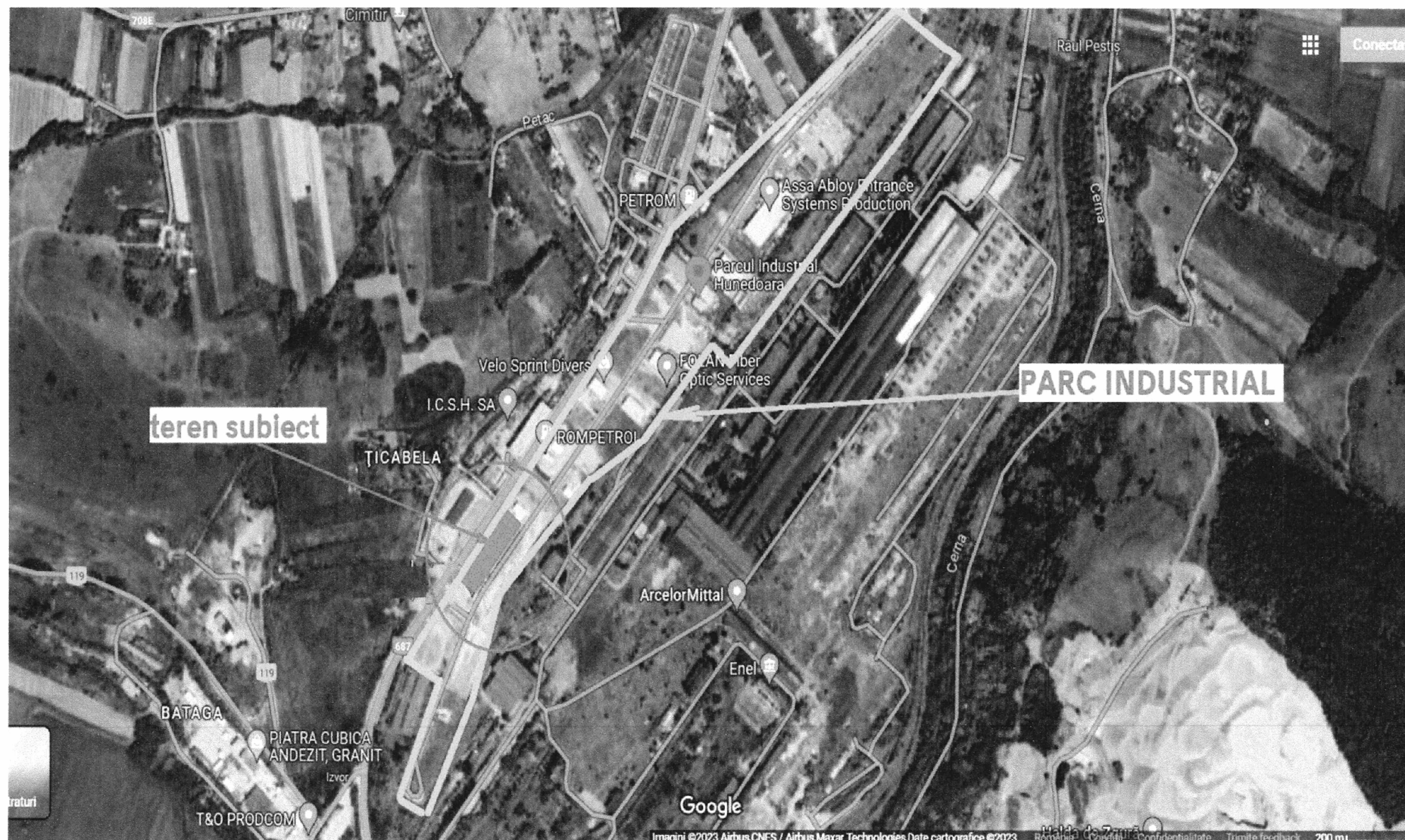
Aspecte proprietate





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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





Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-petiu-mare-hunedoara-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 m² Tip teren teren intravilan
Inclinatie Cere informatii Securitate gard
Vizionare la distanta Cere informatii Tip vanzator agentie

Particularitati

Infrastructura electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati conducta de gaze naturale
Caracteristici acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate gard
Imprejurimi zone comerciale, zone verzi, farmacii, transport public

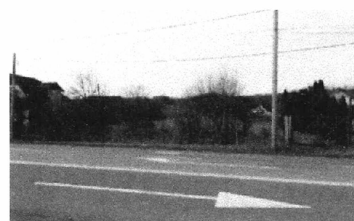
Descriere

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





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

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

23 EUR

📍 Hunedoara, Pestisu Mare 📍 Vezi pe harta

0735337195

📞 Număr de telefon: 0735337195



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).

Preț 23€/mp., negociabil.

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



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

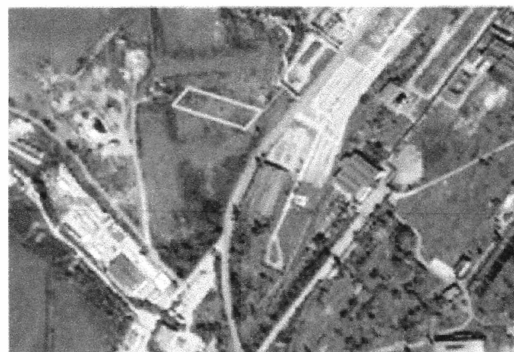
Teren intravilan

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.





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

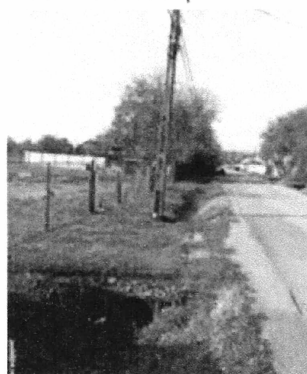
15 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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

Teren de vanzare pestisu mare

0735866738

15 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

www.publi24.ro



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 și întreaga suprafață de 1720 mp.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/hunedoara/santuhalm/teren-constructii-de-vanzare-X5BO0300E?lista=306326541&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3961477655>

imobiliare.ro

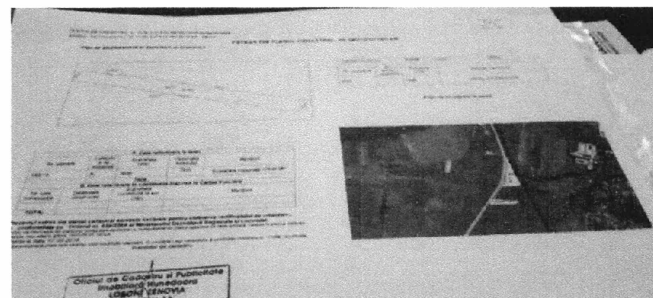
Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Santuhalm

Vand teren Santuhalm

12 EUR/mp

91.272 :

Santuhalm - Vezi hartă



Contact Agenție



Telefon

0722765725

Descriere

Actualizat in 10-03-2020

Vand teren in Santuhalm 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

Amenajare strazi : asfaltate
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
La sosea
Acces auto



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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

Valabilitate 04.08.2023

Descriere

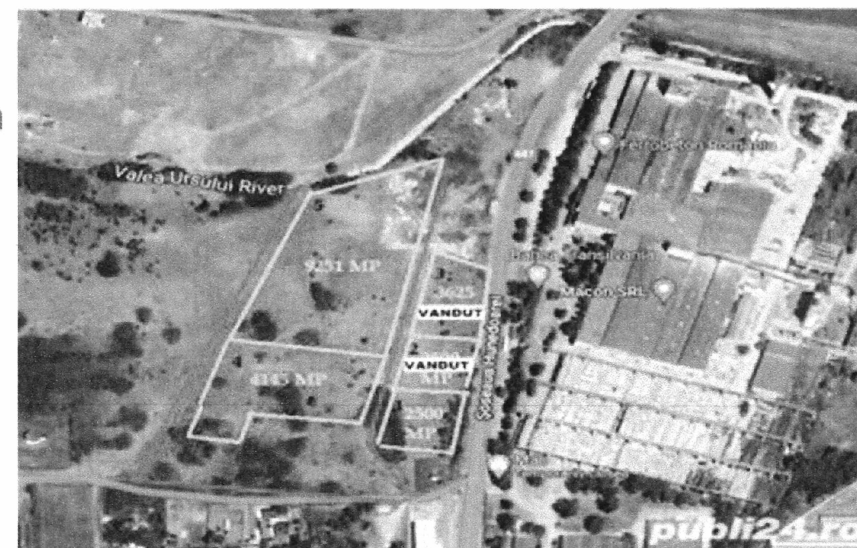
De vanzare 5 parcele teren intravilan Deva-Cristur vis-a-vis de Macon
- posibilitate dezvoltare cartier de locuinte.

Parcela 1 : 2500 mp (aprox. 50,76 x 49,31). Pret : 19 euro/mp

Parcela 4 : 4145 mp (aprox. 55 x 65, 22/19). Pret : 17 euro/mp

Parcela 5 : 9251 mp (aprox. 142 x 65) Pret : 17 euro/mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/deva/22-decembrie/teren-constructii-de-vanzare-XV0403T15?lista=12233809&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3961477655>



Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Deva > Zona 22 Decembrie > Vand teren in spate la DHS

Vand teren in spate la DHS

9,93 EUR/mp

149.000 €

Deva, zona 22 Decembrie - Vezi hartă

Descriere

Actualizat in 20.03.2023

Vand 1.5ha teren in spate la DHS cu toate utilitatile (apa, gaz, canalizare) si deschidere 25 la drumul ce duce la aeroport.

Specificatii

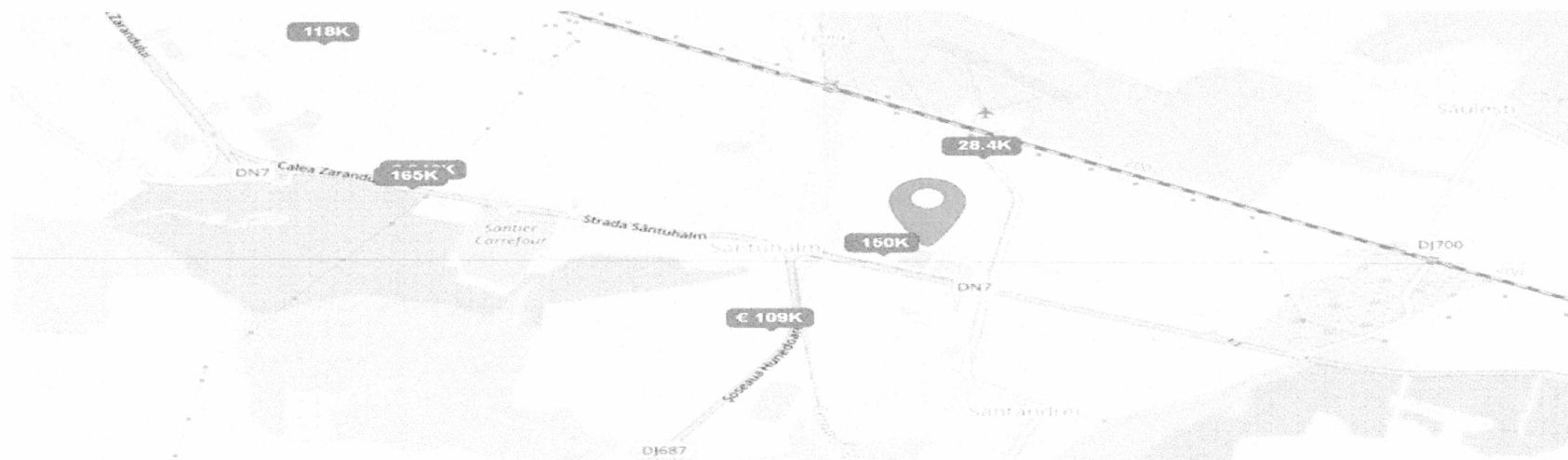
ID Anunt: XV0403T15

Suprafata teren: 15000 mp

Clasificare teren: intravilan

Tip teren: constructii

Front stradali: 25 m





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

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

storia



RE/MAX Property Center



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 €

Hunedoara (judet) > Strada Eroilor > Hunedoara (judet) > Micro 5 > Hunedoara (judet) > Hunedoara

25 €/mp

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
Utilizari	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale





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

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.





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-macon/e497eg793f407d76egf91i09feh9ed0i.html>

publi24.ro

0768070299

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

Teren intravilan Macon

23 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Santuhalm 📍 [Vezi pe harta](#)

Salvati din 12.07.2023 14:56:10

Specificatii

Suprafata terenului	3000,0 m ²	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Vând teren intravilan cu suprafata de aproximativ 3000 mp, în zona Macon, lângă ID Logistic, cu FS 30 m la șoseaua Deva- Hunedoara.

Preț 23 mp, negociabil

Telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0768070299





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-11-000-santuhalm-santandrei-dhs-IDfDm3W.html?reason=extended_search_extended_distance



Andrei
☎ 072 062

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Pestisu Mare](#)

Postat 29 Iulie 2023

Teren 11.000 Santuhalm Santandrei DHS

20 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 10 920 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Terenul are suprafata de 10920 mp (aprox 44x250), acces pe ambele laturi scurte (un acces cu asfalt, un acces cu drum de piatra).

Schimb doar cu spatiu comercial in Deva sau Hunedoara (eventual ofer diferenta).

Nu raspund la mesaje, doar apel telefonic.

Accept plata parțială și cu crypto (btc/eth/dot/egld)

Pret 20 eur/mp.



ID: 231024643

Vizualizări: 753



ANEXA 11.2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 76367 Hunedoara

Nr. cerere 21681
Zona 15
Lotul 06
Anul 2023
Cod unitate cadastrala 76036



Carte Funciara Nr. 76367 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

C. Partea III. SARCINI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, jud. Hunedoara

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	76367	10.517	Teren împrejmuit TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15965 / 28/04/2023 Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 787, din 27/04/2023 emis de Rusu Constantin; Se înființează cartea funciara 76367 a imobilului cu numărul cadastral 76367 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembreaarea imobilului cu numărul cadastral 76036 înscris în cartea funciara 76036;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2081, din 06/11/2003 emis de adus din CF 1942 Pestisu Mare; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
84 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2578/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
85 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2579/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 65592/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 5451 din 20/03/2013;	A1
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr.987, din 07/06/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU; 86 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de dezmembreare, dobândit prin Convenție, cota actuala 3726/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 25330 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65831/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 12936 din 07/06/2013; pozitie transcrisa din CF 62799/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 4585 din 12/04/2010;	A1
Declarație Autentică nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L; 87 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 737/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 25341 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 65909/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenite din conversia CF 789N);	A1
Declarație Autentică nr. 2991, din 19/11/2007 emis de np Farcas L; 88 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 2724/14922 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76036/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 28052 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 76009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 25339 din 17/08/2022; pozitie transcrisa din CF 83623/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 14427 din 22/11/2007; (provenite din conversia CF 790N);	A1

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

Pagina 1 din 4

Scopul prezentului raport este să ofere o imagine corectă a stării de fapt.

Procedura de evaluare este în conformanță cu legislația în vigoare.

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

Pagina 2 din 4

Scopul prezentului raport este să ofere o imagine corectă a stării de fapt.

Procedura de evaluare este în conformanță cu legislația în vigoare.

Teren

№ cadastral	Suprafata (mp)*	Obst(vale) / Referinta
76367	10.517	TEREN INTRAVILURI IMPREJURAT PATAU CU GARD DE METAL

* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Categorie C4	Intensitate vrem	Suprafata (mp)	Talia	Parcela	Nr. pozor	Observatii / Referinta
1	Cuati constructii	DA	10.917	-	-	-

Lungione Segnante

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan;

Punct Incept	Punct straight	Lungline segment (in ft/m)
1	2	54.735
2	3	55.202
3	4	55.698
4	5	0.137
5	6	45.941
6	7	17.803

Carte Funciară Nr. 76367 Comuna/Craș/Municipiul: Hunedoara

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	163,773
8	9	16,236
9	1	47,327

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereao 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

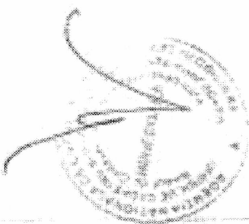
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curburate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

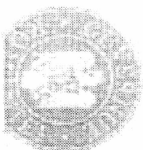
Extrasele de carte funciară generate prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conțin informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.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,

15/06/2023, 10:03



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

23-51574-PMH Primaria Hunedoara 13.07.2023

Nr. 2094 PS/

SECRET
06.07.2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Dan BOBOUTANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 52936 din 15.06.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 10.517 mp.*”, situat în incinta Parcului Industrial, localitatea Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția nr. 326 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 227/31.05.2023 privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobiliare care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acestuia și înscris în Cartea funciară nr. 76367 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 76367 al imobilului situat în situat în incinta Parcului Industrial, localitatea Peștișu Mare, 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

A V I Z

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
Georgiana POP

Str. 684, Lăptari 12A, sector 5, București
Tel: (021) 319 55 77 / fax: (021) 511 42 10
e-mail: secretariat@anr.ro

Municipiul
Hunedoara

ANEXA 11.3



ANEXA 11.4

COMANDA

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

98 St. Martin's Island, Mr. T. Sector 2, Loc. (Buena Vista),
Cif. 38632748

011 3632748

Conflicts of interest: none.

005109000

Cod operator	Cod beneficiar	Nr comandă	414	19	7	2023
				Zi	Luna	An
			Data			

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE L.E.	VALOARE TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare	Zi	Luna	An
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea concesiunii unui teren intravilan, în suprafața de 10,517 mp, situat în localitatea Fetești-Mare, județul Hunedoara, înscris în C.F nr. 76367, cv. topografic 76367, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valerificarea patrimoniului prin concesiune. - Informative studiul de oportunitate : max. 10 zile de la ridicarea comenzii.	buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00				
Total						1.000,00	190,00	1.190,00				

PLATA IN TROMBEN DE MAX. 1024E CALENDARISTICE, DE LA PRIMERA FACTURA, CU RESPECTAREA LEGII NR. 73/2013

BRIDG CONCEPT INCORPORATED
WARRIOR PRIVATEWARE
NOSU SANTA HONELA

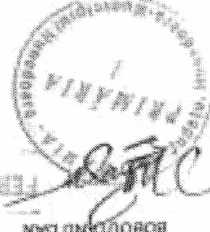
~~DIRECTOR GENERAL~~
~~DIRECTOR GENERAL~~
~~DIRECTOR GENERAL~~

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

CONSISTENT JUDGING

DIRECTOR ECONOMIC

FORMER VISA OFF



DATE: 10/10/2014

AL 34953/19042075

AAAP5 TKH4x