



23-107453-PMH Primaria Hunedoara 19.12.2023

Fair Value

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 38.731 mp,

situat in Hunedoara, jud. Hunedoara

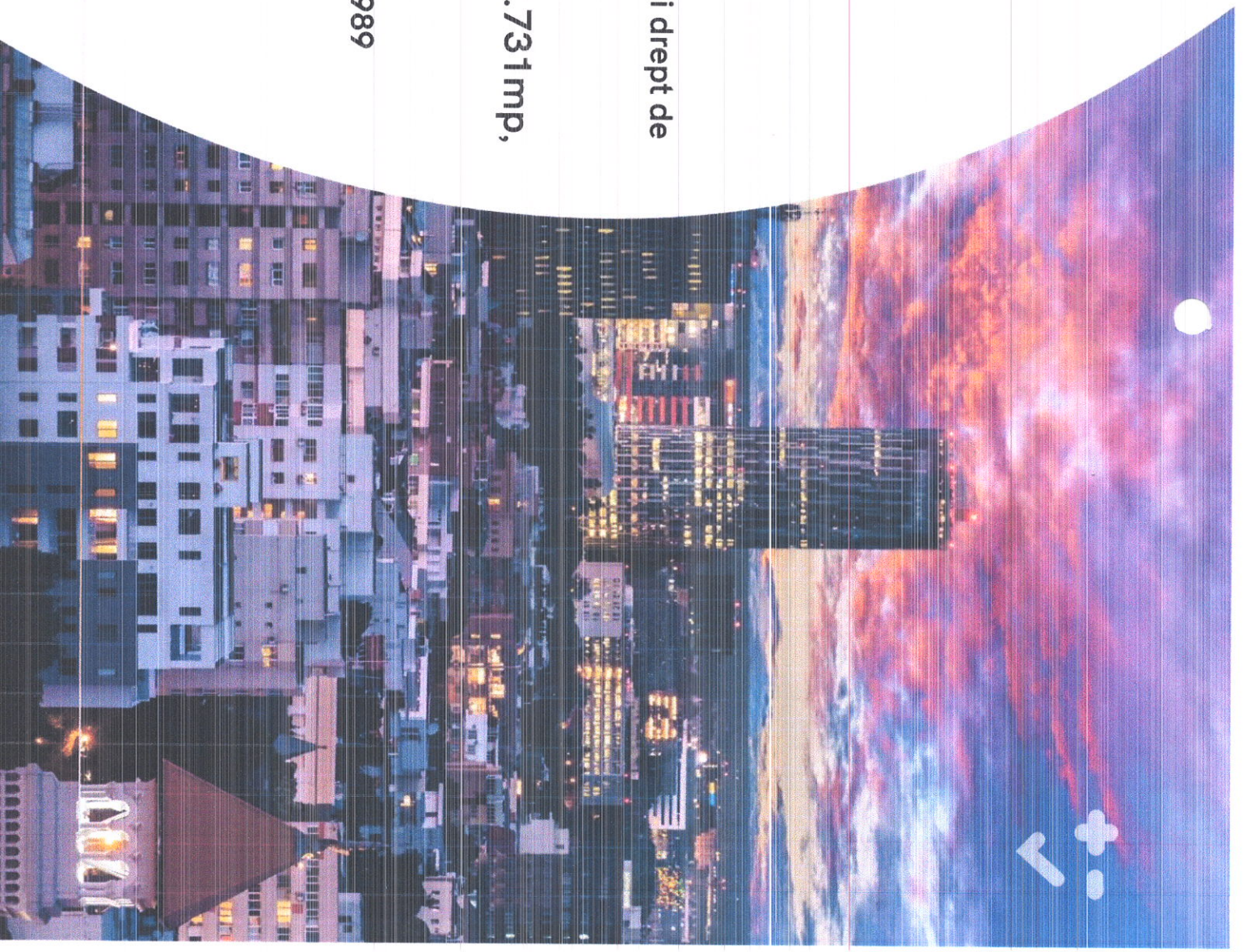
B-dul Mihai Viteazu nr. 6 A

identificat cu CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD 75989

NR. 794.1 / 11.12.2023

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





Studiu de oportunitate
794.1 / 11.12.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafața de 38.731 mp,

Adresa: Localitatea Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara,
identificat cu CF 75989 Hunedoara, nr.CAD 75989

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea
concesionării terenului în suprafața de 38.731 mp, identificat cu CF 75989 Hunedoara, nr. CAD: 75989,
aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

FairValue Evaluari SRL

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului
de Evaluare nr. 794.2 / 11.12.2023, valoarea de piață a imobilului este de **900.500 EUR**, iar nivelul minim al
redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

0,93 EUR/an/mp, respectiv 36.020 EUR/an

echivalent

4,62 LEI/an/mp, respectiv 178.940 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 11.12.2023 : 4,9677 Lei / EUR

Cu deosebită considerație,

Stan Laurentiu Adrian

Oprîța Vasile - Matei

Director FairValue Evaluari

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

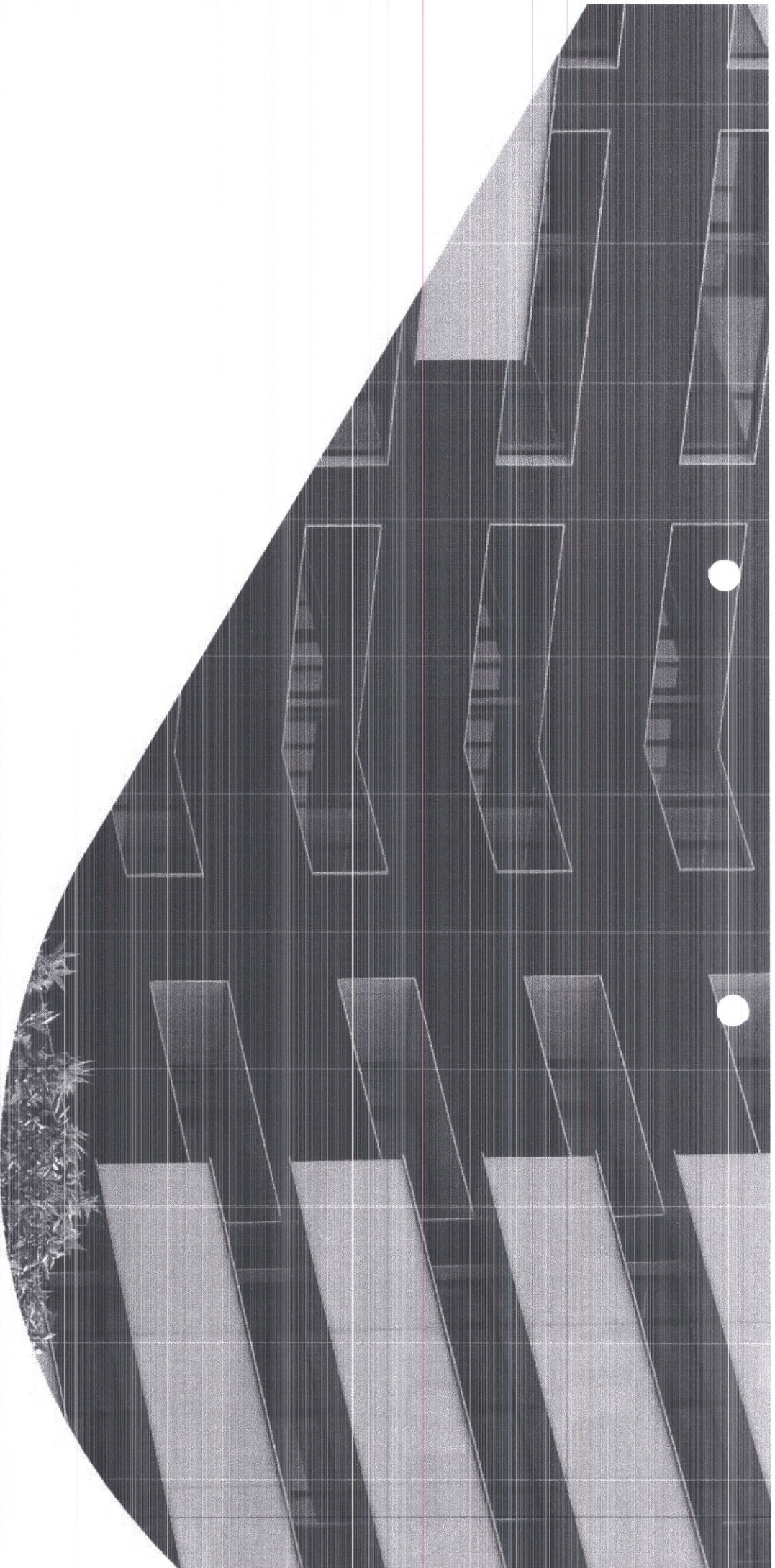
M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro





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	17
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. 794.2 / 11.12.2023 - TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 38.731 mp	
11.2 EXTRAS CF NR. 75989	
11.3 ADRESA NR. 3533 PS / 14.11.2023 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 669 / 22.11.2023	



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE





Obiectul studiului :	Teren intravilan în suprafață de 38.731 mp, înscris în CF nr. 75989, nr. cad. 75989 - tipul proprietatii - localizare
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	11.12.2023
Curs de schimb valutar	4,9677Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesiionarii imobilului teren intravilan în suprafață de 38.731 mp, înscris în CF nr. 75989, nr. cad. 75989, si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesiionarea acestuia, 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. 794.2 / 11.12.2023, valoarea de piața a imobilului este de 900.500 EUR , iar nivelul minim al redeventei raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani , este: 0,93 EUR/an/mp, respectiv 36.020 EUR/an echivalent 4,62 LEI/an/mp, respectiv 178.940 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 11.12.2023 : 4,9677 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) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului si hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafață de 38.731 mp, situat în Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara, înscris în CF 75989 Hunedoara, NR. CAD 75989, categoria de folosinta curti, constructii, în scopul construirii unei baze sportive.

Terenul face parte din Domeniul public al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a alipirii imobilelor cu numar cadastral 71354/cf.71354 și 75977/cf. 75977, în baza Actului de Alipire autentificat sub nr. 1734 / 25.07.2022 emis de BNP Rusu Constantin.

Terenul cu nr. cadastral 75989 este identificat la poz. nr. 3064 din anexa nr. 4 la Hotararea Guvernului nr. 1352 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, modificată și completată cu Hotararea Guvernului nr. 354 / 2007 și Hotărârea Consiliului Local nr. 440 / 2023.

Conform adresei nr. 3533 PS / 14.11.2023 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. 75989, nr. cadastral 75989, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 38.731 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii în vederea construirii unei baze sportive și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII



TEREN INTRAVILAN în suprafață de 38.731 mp, situat în Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara, înscris în CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD 75989.

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75989 Hunedoara

Nr. Cerere: 33663

Ziua 04

Luna 10

Anul 2023

Cod verificare: 100158908943

TEREN Intravilan
A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 6A, Jud. Hunedoara			
Nr. cad. C.T.	Nr. cad. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75989	38.731	Teren împrejmuit: TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL SI GARD DE PLASA

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD. 75989, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Public, dobândit prin :

- ✓ Lege , cota actuală 21747 / 38731
- ✓ Convenție , cota actuală 21747 / 38731

Terenul face parte din Domeniul Public al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a alipirii imobilelor cu număr cadastral 71354/cf.71354 și 75977/cf.75977, în baza Actului de Alipire autentificat sub nr. 1734/25.07.2022 emis de BNP Rusu Constantin.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23445 / 26/07/2022		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. NR. 1734, din 25/07/2022 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se înființează cf. 75989 a imobilului cu nr. cad. 75989/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.71354/cf.71354; -- nr.cad.75977/cf.75977;	A1
Adeverința nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Primăria Hunedoara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 21747/38731	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71354/Hunedoara, inregistrata prin incheierea nr. 34444 din 21/11/2019; pozitie transcrisa din CF 70283/Hunedoara, inregistrata prin incheierea nr. 9567 din 20/03/2018; pozitie transcrisa din CF 66652/Hunedoara, inregistrata prin incheierea nr. 3337 din 04/02/2014;		
Adeverinta nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Municipiul Hunedoara;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 16984/38731	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75977/Hunedoara, inregistrata prin incheierea nr. 22165 din 13/07/2022; pozitie transcrisa din CF 63444/Hunedoara, inregistrata prin incheierea nr. 12105 din 10/10/2007; (proveninta din conversia CF 694N)		
Adus din CF 6043 Hunedoara de sub A+9		

Situatia juridica



Terenul cu nr. cadastral 75989 este identificat la poz. nr. 3064 din anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1352 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, modificată și completată cu Hotărârea Guvernului nr. 354 / 2007 și Hotărârea Consiliului Local nr. 440 / 2023.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 33863/04.10.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara asupra terenului evaluat este deplin, marketabil și tranzacționabil.

C., Partea III. SARCINI.

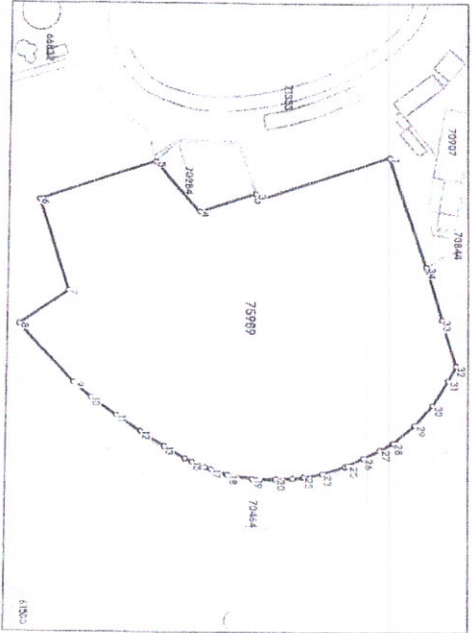
Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 38.731 mp , este situat în localitatea Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A , jud. Hunedoara și face parte din domeniul public al municipiului Hunedoara. Imobilul nu se află în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Descrierea zonei în care se afla terenul

Terenul este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, în vecinătatea stadionului municipal "Michael Klein" și a Bazinului de înot, este împrejmuit parțial și conține terenuri de sport și zone de agrement , conform plan de situație – existent (prezentat în anexă raport). Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze acest teren în scopul amenajării lui, asigurării de utilități și construirii unei baze sportive pentru atragerea populației către activitățile sportive, ca parte a politicii de dezvoltare a municipiului Hunedoara.

Descrierea și identificarea proprietății





Terenul evaluat se află amplasat în cartierul Micro 2, la limita cu cartierul Micro 4 și Micro 6, în zona de intersecție a străzilor b-dul M. Viteazu – str. Mureșului – str. Siretului.

În prezent, accesul la teren se face din str. Mihai Viteazu, pe același drum care asigură accesul la stadionul Corvinul, putând exista și alte alternative (ex. fostul acces la patinoar – defaectat în prezent).

Vecinătăți :

- la nord – domeniul public al municipiului Hunedoara
- la est - zona de curbură a străzii Mihai Viteazu
- la vest - stadionul municipal Michael Klein
- la sud - strada Mihai Viteazu și terenuri proprietate privată

Pe terenul studiat se află în prezent un teren de fotbal , amplasat în vecinătatea stadionului Michel Klein, platforma fostului patinoar și zone verzi neamenajate. Terenul este plan în zona terenului de fotbal existent, respectiv etajat și denivelat înspre limita sudică, fără a prezenta fenomene de pierdere a stabilității versantului delimitat în această zonă.

Pe amplasament nu sunt rețele edilitare care să necesite relocare

Terenul nu dispune de utilități și dotări (rețea de energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, iluminat perimetral, rețea internă de căi de acces și transport), realizare acestora urmând să intre în sarcina concesionarului.

Imobilul nu se află în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora. Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu sunt monumente istorice, de arhitectură, situri arheologice sau zone protejate.

Pe amplasament nu sunt terenuri care să aparțină unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională.

Încadrarea în zona de risc :

Conform SR 11100/1-93 – Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României, perimetrul se încadrează în macrozonade intensitate seismică 6 grade. (zonă cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar pentru coeficientul de seismicitate K_s îi corespunde o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ g.

În zonă nu sunt surse de poluare.

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială și funcțiuni complementare, fiind în apropiere de zona comercială marcată de axa zona Rusca – Kaufland – Supeco..

Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.

Compoziția zonei

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



	Terenul evaluat are o forma neregulata poligonală, cu o latură curbă la limita cu b-dul M. Viteazu, cu o margine circulară pe latura estică, adiacentă la str. M. Viteazu, vând lungime de 311.24 ml. Frontul de acces pe proprietate de pe aleile interne ale stadionului Michael Klein = 65,30 ml. În prezent, accesul la teren se face din str. Mihai Viteazu, pe același drum care asigură accesul la stadionul Corvinul, putând exista și alte alternative (ex. fostul acces la patinoar – dezafectat în prezent). Terenul este împrejmuit parțial cu gard de metal si gard din plasă. Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevanța minimă, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Conform extras CF 75989 , categoria de folosință a terenului este curți – construcții. Pentru terenul evaluat a fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 269 / 20.10.2023 Pentru imobilul evaluat, destinația stabilită prin PUG : zonă centrală / zonă de agrement / terenuri de sport și funcțiuni complementare.
	Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze acest teren în scopul amenajării lui, asigurării de utilități și construirii unei baze sportive pentru atragerea populației către activitățile sportive, ca parte a politicii de dezvoltare a municipiului Hunedoara. Amenajarea unor baze sportive în aer liber , în condiții calitative ridicate și care oferă o siguranță maximă practicanților este oportună și prezintă multiple avantaje : - atragerea tinerilor, și nu numai, către mișcare în aer liber în detrimentul activităților sedentare, conducând la creșterea speranței de viață a populației locale - asigurarea unor condiții calitative pentru practicarea fotbalului, un sport cu tradiție în Hunedoara - adăugarea unui plus de valoare zonei, neutilizată la data evaluării - se va asigura integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi, afectate în prezent, iar viitoarele investiții în vor avea un impact semnificativ asupra mediului. Investiția este necesară deoarece pe perioada de execuție a unui nou stadion, echipa de fotbal din Hunedoara își poate continua activitatea aici, terenul de fotbal existent pe amplasamentul evaluat aflându-se într-o stare precară. De asemenea, terenul aferent fostului patinoar este neamenajat și necesită a fi funcționalizat, având în vedere că se află într-o zonă centrală a orașului și în vecinătățile care se va construi noul stadion. Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei și destinația stabilită prin PUG , se va estima valoarea de piață în premiza utilizării terenului subiect ca bază sportivă și funcțiuni complementare.



Terenul poate fi concesionat pentru construirea unei baze sportive, care, din informațiile puse la dispoziție va cuprinde :

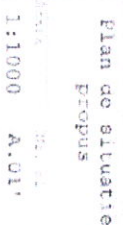
- Teren pentru fotbal cu o suprafață utilă 75,50 x 117,00 m în aer liber, care va include cel puțin următoarele amenajări :
 - suprafață de joc alcătuită dintr-un covor de gazon artificial, pe straturi de balast și piatră concasată compactată prin cilindrare
 - zone amenajate pentru rezerve și antrenori, respectiv gradene pentru 500 de spectatori și 20 locuri pentru dizabilități locomotorii
 - instalație pentru iluminat nocturn
 - împrejmuire din stâlpi metalici și plasă bordurată cu h = 1,50 m pe laturile lungi, respectiv gard de protecție din stâlpi metalici și plasă textilă cu h = 6,0 m pe laturile scurte.

- Teren multifuncțional pentru handbal, baschet, volei, tenis în aer liber cu o suprafață utilă 25,00 x 44,00 m în aer liber, care va include cel puțin următoarele amenajări :
 - suprafață de joc alcătuită dintr-un covor de tartan, pe planșeu de beton armat ce se va rezema pe structura alcătuită din strat de balast și piatră concasată compactată prin cilindrare
 - zone amenajate pentru rezerve și antrenori
 - instalație pentru iluminat nocturn
 - împrejmuire din stâlpi metalici și plasă bordurată cu h = 1,50 m pe laturile lungi, respectiv gard de protecție din stâlpi metalici și plasă textilă cu h = 6,0 m pe laturile scurte.

- Clădire pentru vestiare formată din :
 - construcție cu dimensiuni de 10,80 x 36,30 m, cu regim de înălțime P+1E
 - accese carosabile pentru toate categoriile de construcții, separate pentru public, sportivi, personalul tehnic
 - loc de parcare pentru 1 - 3 autocare

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

Conform adresei nr. 3533 PS / 14.11.2023 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. 75989, nr. cadastral 75989, situat în Hunedoara, b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

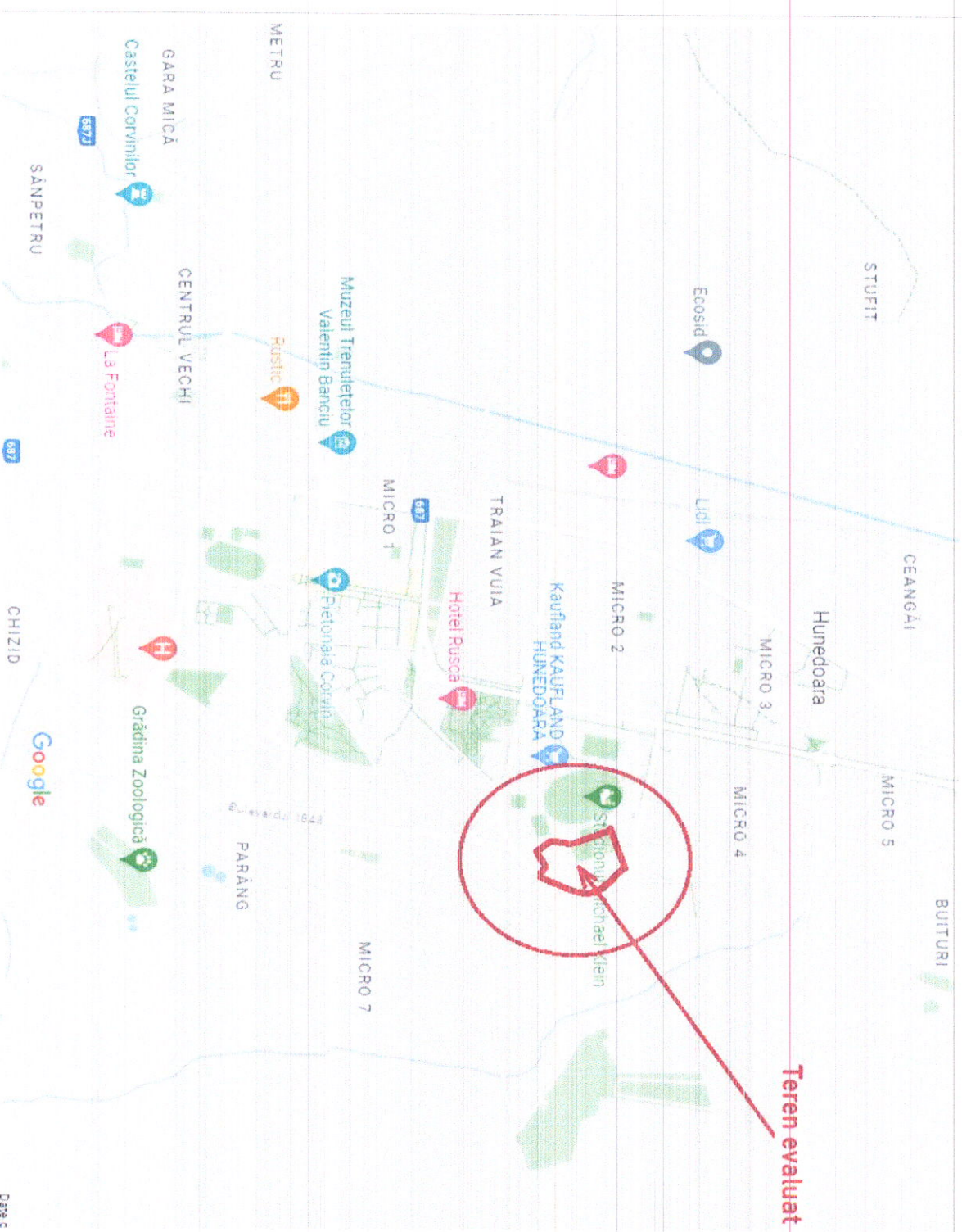


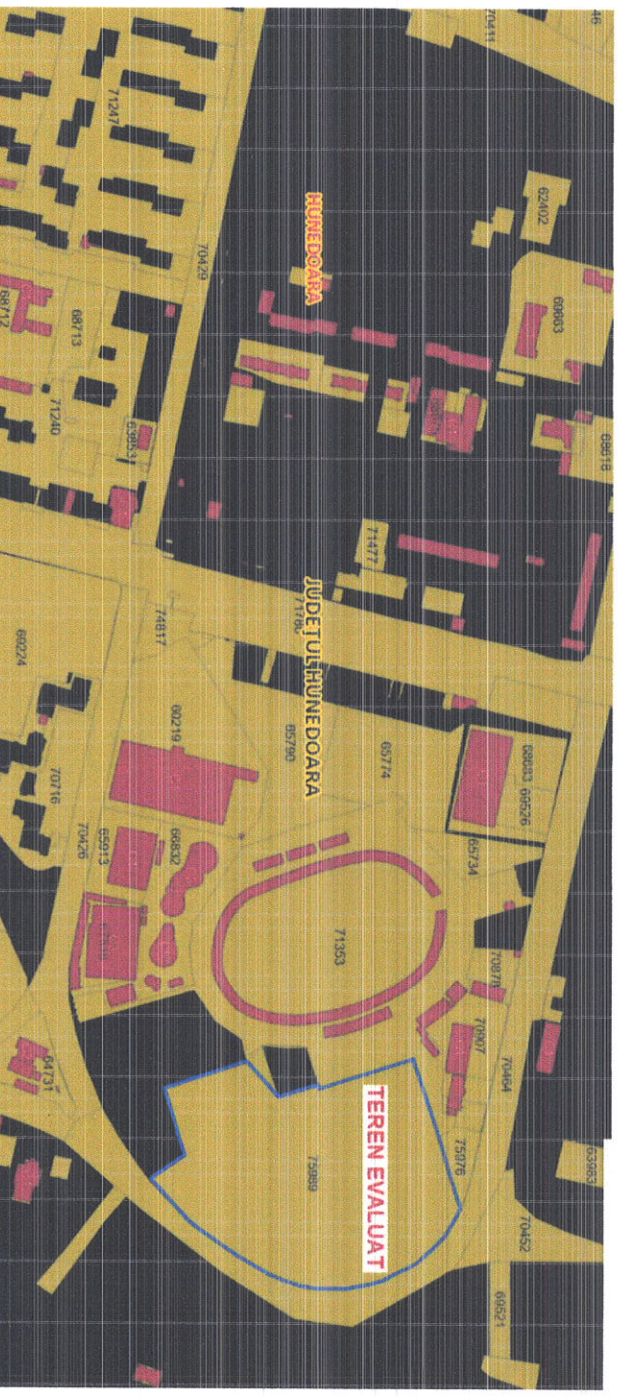
[illegible]

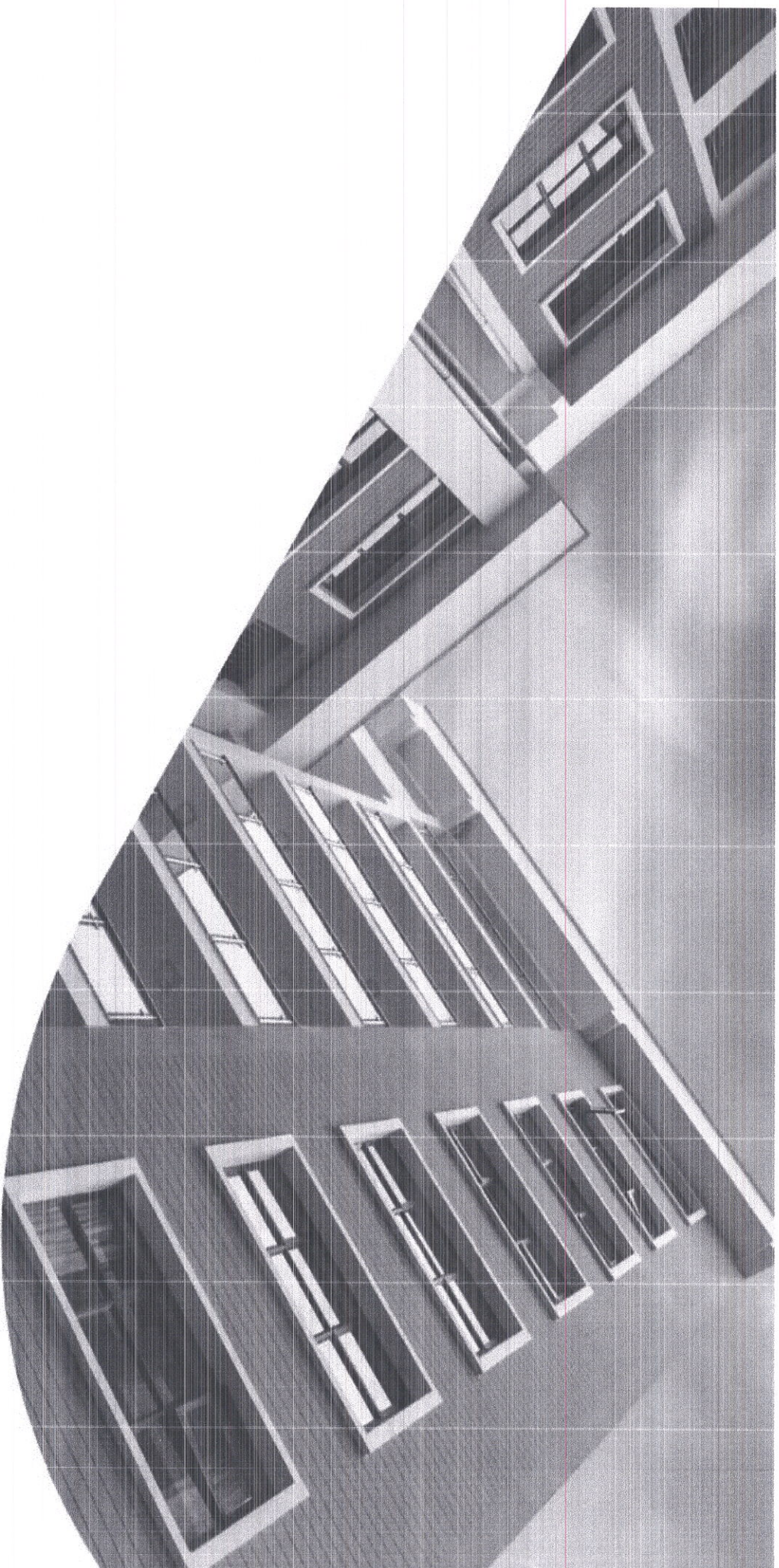
Nome	S. VILA BORICA	Beneficiário	U.A.T. MUNICIPAL HUIVEDORA
Endereço	BR. VILA BORICA		
Cidade	S. VILA BORICA		
Estado	BR. VILA BORICA		
CEP	0023		
Telefone			
Observações			



Localizare proprietate imobiliara teren intravilan







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





	✓ Necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public a municipiului Hunedoara pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul municipiului Hunedoara, precum și dezvoltarea economică a zonei. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare UAT, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare. Prin concesiune, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmarește amenajarea terenului subiect și asigurarea de utilități pe acesta în vederea construirii unei baze sportive și funcțiuni complementare, elemente care au fost luate în considerare ca premisa a estimării valorii. Concesionarea terenului intravilan în suprafață de de 38.731 mp, situat în localitatea Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989, parte din domeniul public al municipiului Hunedoara, va genera noi venituri la bugetul local.
Motive de ordin economic si financiar	✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului public aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a municipiului Hunedoara constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri pentru bugetul local. Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare. ✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului intravilan în suprafață de 38.731 mp, înscris în CF 75989 Hunedoara, și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Concesionarul va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului intravilan concesionat, cât și cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor necesare administrării terenului. ✓ Susținerea agenților economici din domeniul construcțiilor (furnizori de materiale, prestatori servicii, montaj, etc) ✓ Dezvoltarea fondului de locuri de agrement ✓ Crearea de locuri de muncă și impulsionearea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei
Motive de ordin social	✓ Realizarea bazei sportive va conduce la îmbunătățirea condițiilor de petrecere a timpului liber și obținerea unor performanțe mai bune în ceea ce privește activitățile sportive ale tinerilor din municipiul Hunedoara. Atragerea tinerilor, și nu numai, către mișcare în aer liber în detrimentul activităților sedentare, conducând la creșterea speranței de viață a populației locale ✓ Proiectul edificat pe teren va conduce la crearea de locuri de muncă în municipiul Hunedoara și poate impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei. Se va încuraja recrutarea și folosirea forței de muncă din zona municipiului Hunedoara și comunele adiacente, afectate de somaj după reducerea drastică a platformei siderurgice sau înăsprirea mediului economic. ✓ În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.



Motive de mediu

- ✓ adăugarea unui plus de valoare zonei, neutilizată la data evaluării
 - ✓ se va asigura integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi, afectate în prezent, iar viitoarele investiții nu vor avea un impact semnificativ asupra mediului.
- 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 și nu vor genera un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

Puncte tari

- ✓ Creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile deținute în proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței anuale, prin creșterea veniturilor din impozite si taxe locale;
- ✓ Realizarea investitiilor nu implica resurse financiare si de personal din partea Primăriei municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina concesionarului.
- ✓ Crearea de noi locuri de munca, inclusiv cele temporate, in activitatile desfasurate pe terenul concesionat,, ceea ce va conduce la scăderea ratei somajului;
- ✓ Dezvoltarea activitatilor conexe și implicit dezvoltarea mediului economic, îmbunătățirea standing-ului de viață
- ✓ Dezvoltarea fondului de agrement, adăugarea unui plus de valoare zonei - neutilizată la data evaluării, prin pregătirea premizelor pentru reconstruirea stadionului Michael Klein și a întregului complex sportiv din zonă

Oportunitati

- ✓ Dezvoltarea unor investitii noi cu destinatie Bază sportivă și funcțiuni complementare în scopul creșterii performanțelor sportive locale, în scopul atragerii tinerilor, și nu numai, către miscare în aer liber în detrimentul activităților sedentare, acest lucru conducând la creșterea speranței de viață a populației locale
- ✓ Susținerea agenților economici din domeniul construcțiilor (furnizori de materiale, prestatori servicii, montaj, etc) poate conduce la dezvoltarea economică a zonei.
- ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implicit a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- ✓ Riscul de finanțare a investitiilor, riscul de penurie si de intrerupere a aprovizionarii avand in vedere conflictul armat existent in vecinatatea Romaniei;
- ✓ Migrația forței de munca catre piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat,cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrarilor sau calitatea slaba a lucrarilor.

Amenintari

- ✓ Riscul bancar cauzat de evolutia dobanzilor si a cursului valutar;
- ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- ✓ Posibilitatea unei recesiuni in principal in contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 si a conflictelor existente in zonele invecinate Romaniei;

Concluzia

In urma analizei informatiilor mai sus mentionate se poate concluziona ca este oportuna concesionarea proprietatii care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenintarile si riscurile care pot aparea, de orice natura, nu este oportuna o stagnare a investitiilor care ar duce la micsorarea veniturilor la bugetul local.

In vederea obtinerii a unei redevente la un nivel cat mai ridicat, concesionarea se va face prin licitatie publica deschisa, sau prin negociere directa in conditiile legii.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 794.2 din 11.12.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **900.500 EUR**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

0,93 EUR/an/mp, respectiv 36.020 EUR/an

echivalent

4,62 LEI/an/mp, respectiv 178.940 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 11.12.2023 : 4,9677Lei / EUR

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

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 794.2/11.12.2023, anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinată în premisa celei mai bune utilizări. Această valoare, constituie baza de calcul privind estimarea nivelului minim al 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 lucrărilor de infrastructură existente.

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

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire

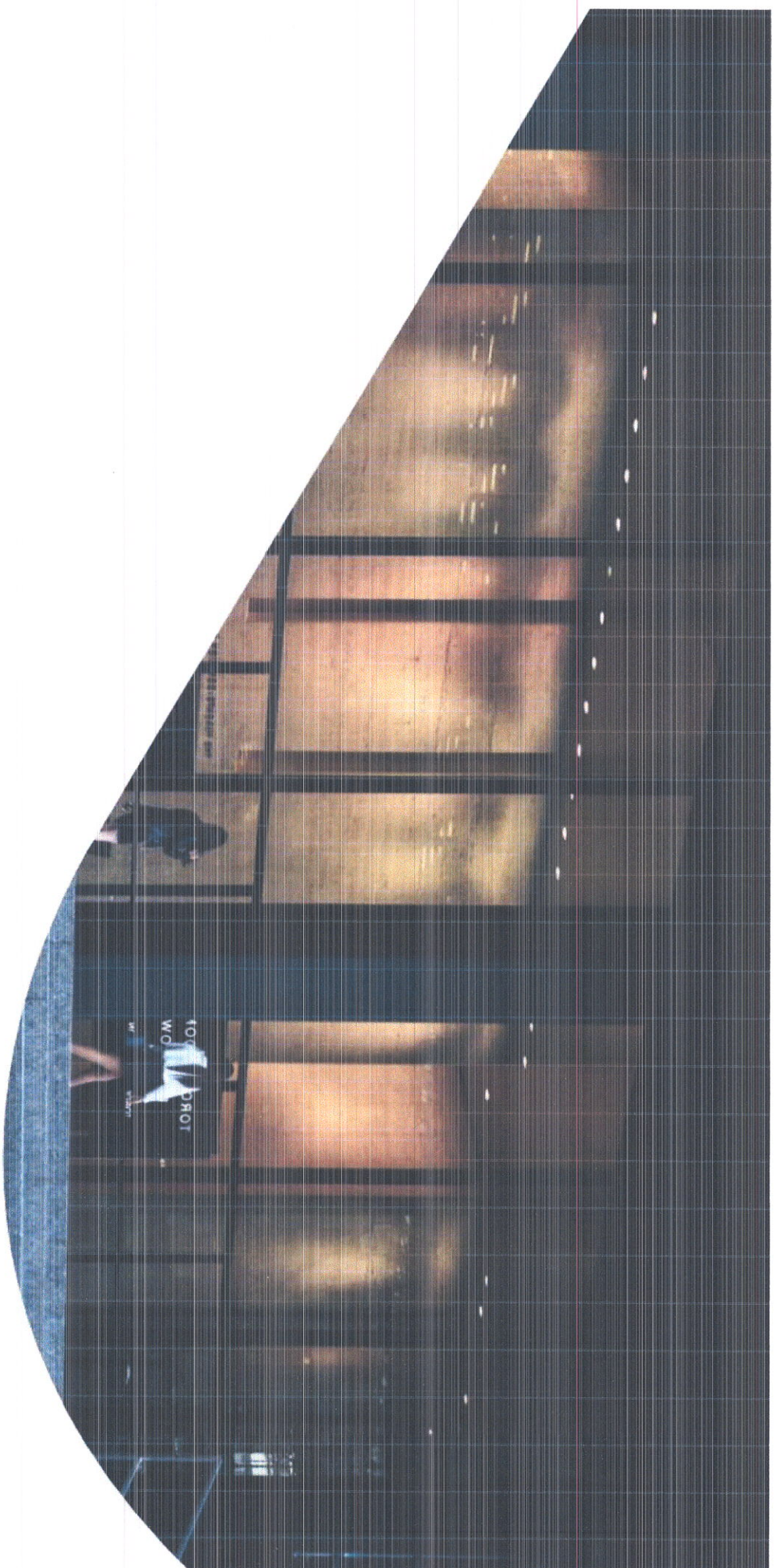
Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică deschisă, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 312, paragraful 1: „Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea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

Justificarea alegerii procedurii

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

Cadru legal

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

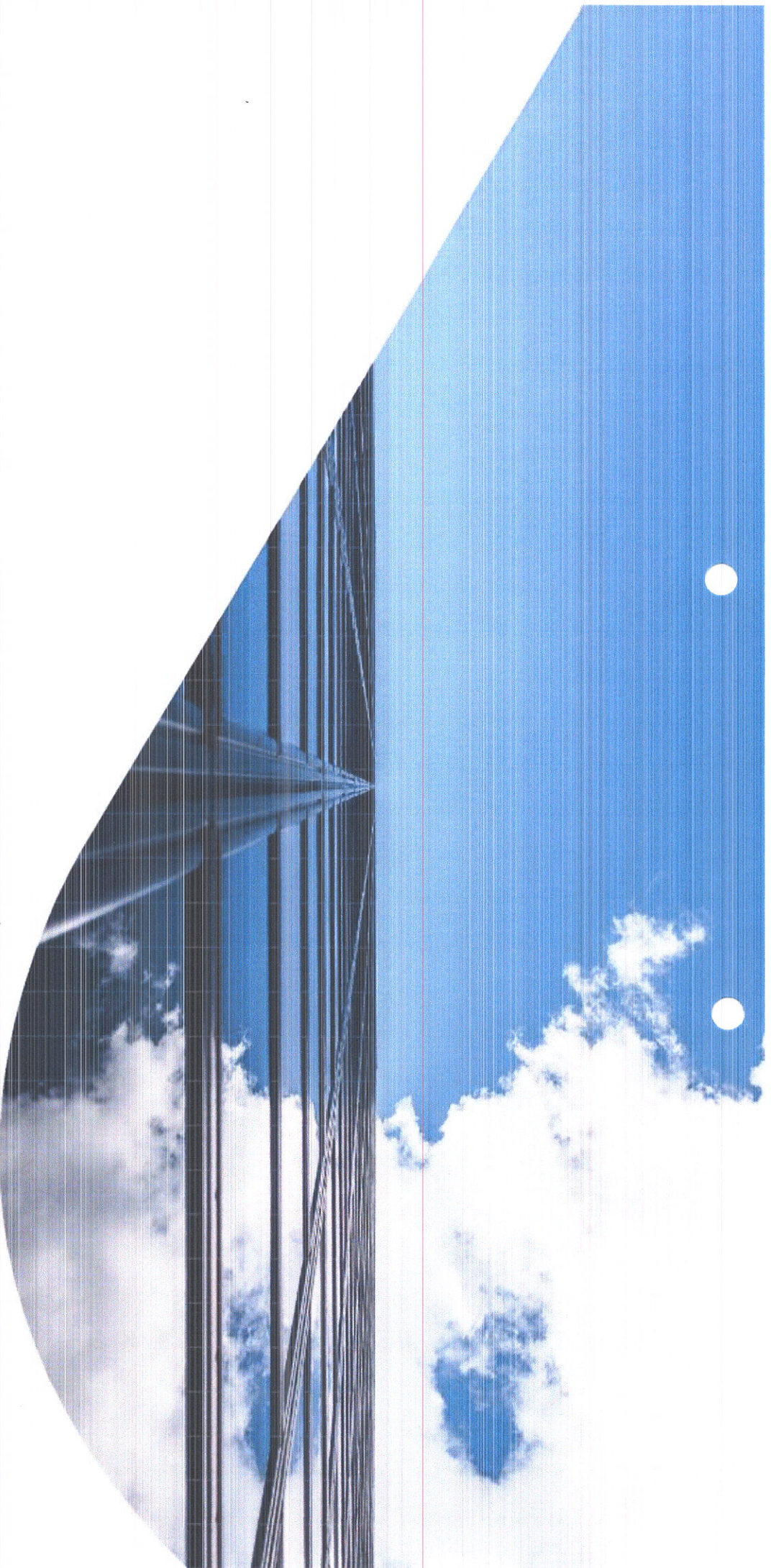


7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII





Cadru legal	Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.” Realizarea obiectivului de investitie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii 50/1991. Asupra imobilului descris in prezentul studiu se va constitui un drept de concesiune pentru o perioada de 49 ani.
	Conform art. 306 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ: (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate. (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.



8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza 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. 2093 PS din 06.07.2023, emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, se mentioneaza ca:
„bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare”.

10. CONCLUZII



In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru terenul intravilan situat in localitatea Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, judet Hunedoara, identificat cu CF 75989 Hunedoara, nr. CAD: 75989, analizand si obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiunii reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unei venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 794.2 din 11.12.2023 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este de **900.500 EUR (4.473.400 lei)**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:

0,93 EUR/an/mp, respectiv 36.020 EUR/an

echivalent

4,62 LEI/an/mp, respectiv 178.940 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 11.12.2023 : 4,9677Lei / EUR.

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare 794.2 / 11.12.2023, 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. 794.2 / 11.12.2023

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 38.731 mp

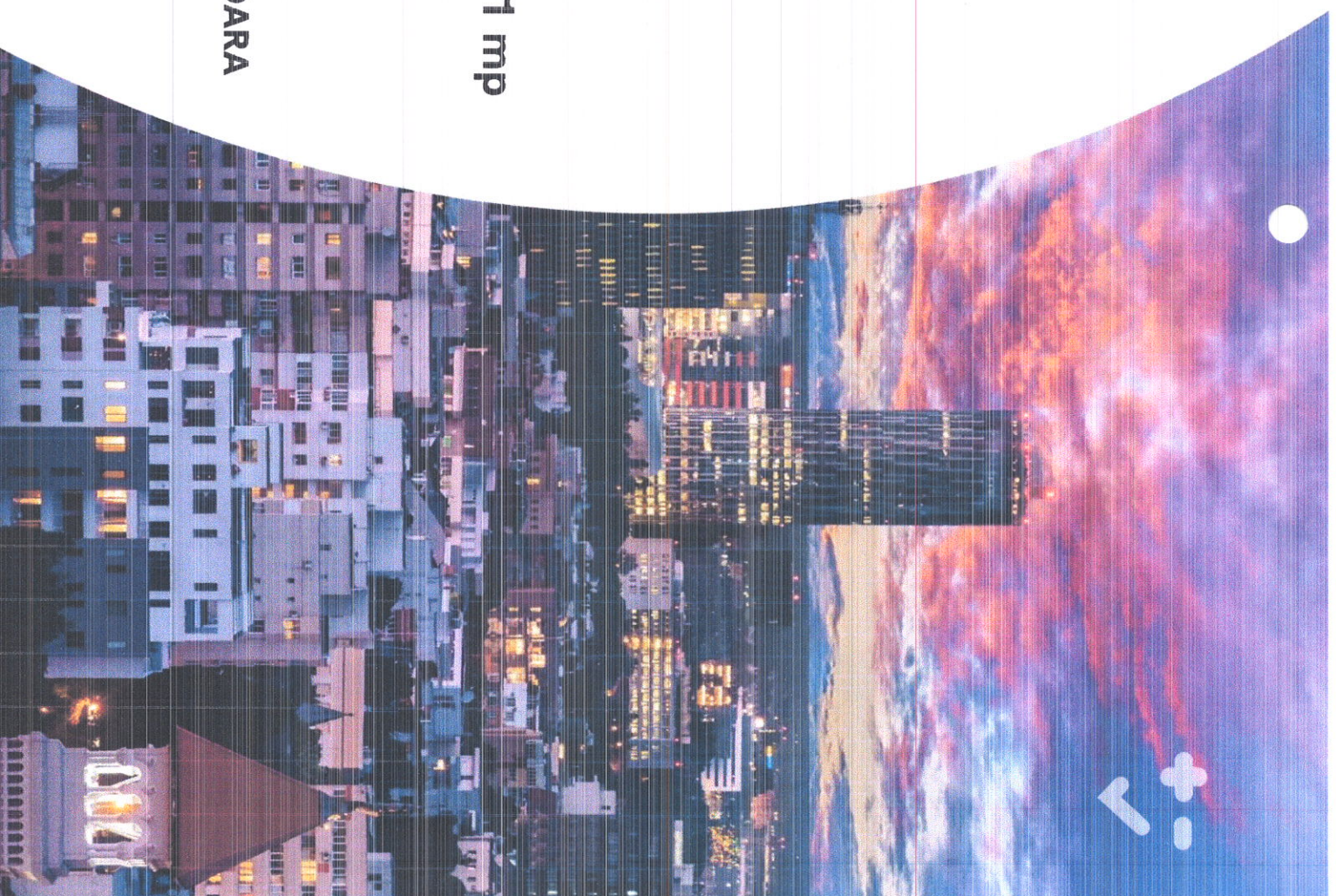
situat in Hunedoara, jud. Hunedoara

B-dul Mihai Viteazu nr. 6 A, cod poștal 331051

identificat cu CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD 75989

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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



Fair Value

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

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 38.731 mp

Adresa: Hunedoara, jud. Hunedoara

B-dul Mihai Viteazu nr. 6 A, cod poștal 331051
înscris în CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD 75989

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 concesiionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesiionare.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța 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 **11.12.2023**, este:

900.500 EUR
(23,25 euro/mp)

echivalent

4.473.400 LEI
(115,50 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 speța dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

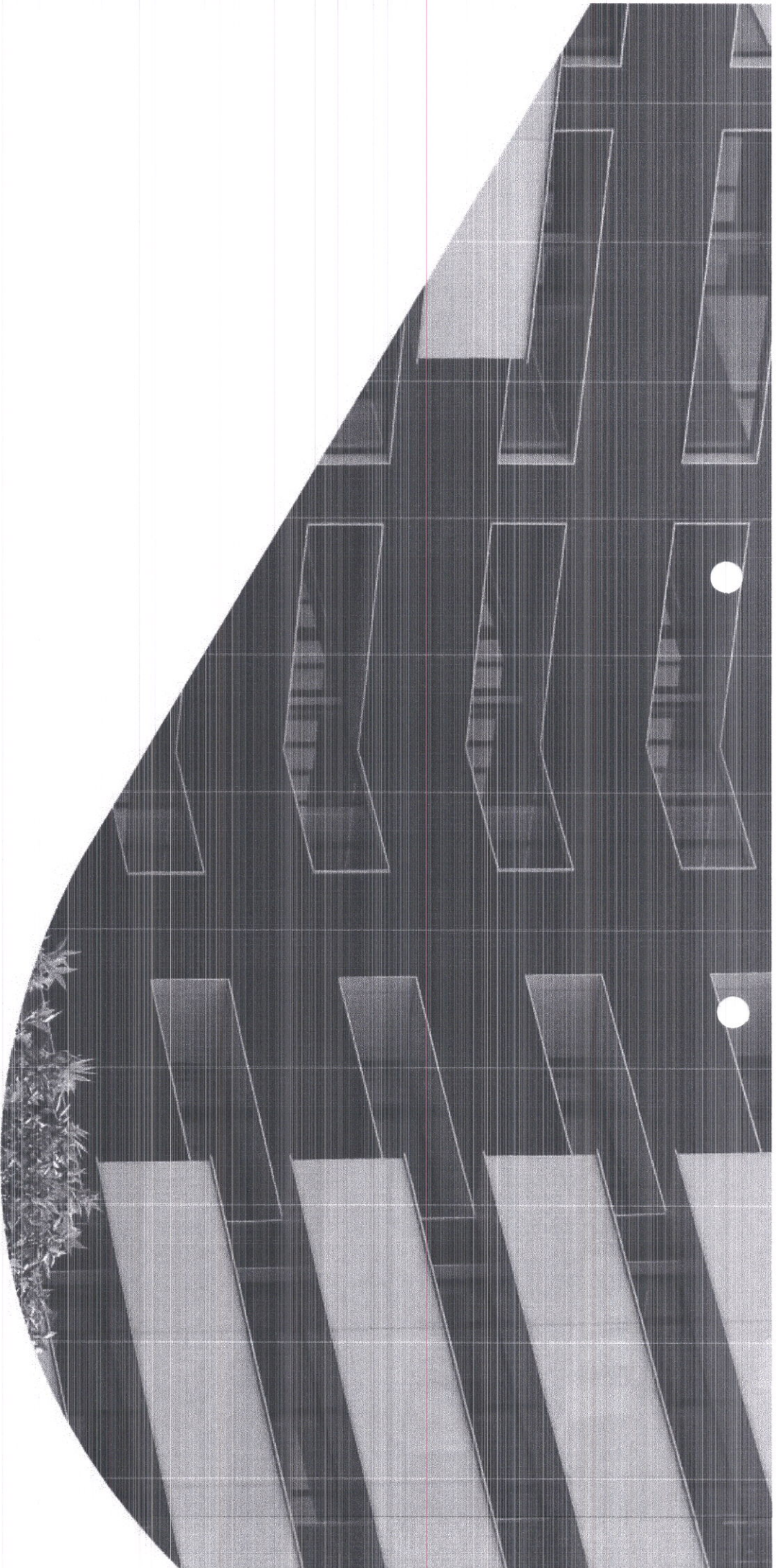
Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





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	22
6. EVALUARE	24
7. ANEXE	27



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	11.12.2023			
Data inspecției	11.12.2023			
Data evaluării	11.12.2023			
Evaluator autorizat	Oprița 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	B-dul Mihai Viteazu nr. 6 A, cod poștal 331051, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75989, nr. cad. 75989, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	38.731mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Public			
Curs de schimb valutar	4,9677 LEI/EUR			
VALOAREA DE PLAȚĂ	900.500	EUR	4.473.400	LEI
	23.25	EUR/mp	115,50	LEI/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: B-dul Mihai Viteazu Drum asfaltat Public			
Observații speciale	* Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe 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. • Teren intravilan împrejmuit parțial • Categoria de folosință teren : actual – curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG – zonă centrală / zonă de agrement / terenuri de sport și funcțiuni complementare. • Conform extras CF 75989, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara asupra terenului evaluat este deplin, marketabil și tranzacționabil. • Conform adresei nr. 3533 PS / 14.11.2023 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. 75989, nr. cadastral 75989, situat în Hunedoara, b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. • Terenul nu este sistematizat, este amenajat parțial, nu dispune de utilități pe teren – acestea sunt în zonă și vor trebui asigurate de concesiionar.			

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



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

- Afirmățiile 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 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 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 influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea 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

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
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 38.731 mp, situat în Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara, înscris în CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD 75989.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 75989 Hunedoara

A. partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 6A, Jud. Hunedoara		Observații / Referințe	
Nr. Nr. cadastral Nr. Crt	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe	
75989	38.731	Observații / Referințe	
TEREN INTRAVILAN		Observații / Referințe	
TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL SI GARD DE PLASA		Observații / Referințe	

Nr. cerere: 35863
Ziua: 04
Luna: 10
Anul: 2023
Cod verificare: 1D015699243

Obiectul evaluării

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 concesionării acestuia, conform Ordonanței nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare.

Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Adresa proprietății

B-dul Mihai Viteazu nr. 6 A, cod poștal 331051, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75989, nr. cad. 75989, Jud. Hunedoara

Proprietar

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

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD. 75989, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Public, dobândit prin :

- ✓ Lege , cota actuală 21747 / 38731
- ✓ Convenție , cota actuală 21747 / 38731

Drepturi de proprietate evaluate

Terenul face parte din Domeniul Public al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a alipirii imobilelor cu numar cadastral 71354/cf.71354 și 75977/cf.75977, în baza Actului de Alipire autentificat sub nr.1734/25.07.2022 emis de BNP Rusu Constantin.



B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23445 / 26/07/2022	
Act Notarial nr. ACT DE ALUPIRE AUT. NR. 1734, din 25/07/2022 emis de Rusu Constantin;	A1
Se înființează CF. 75989 a imobilului cu nr. cad. 75989/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:	
--- nr.cad. 71354/ct.71354;	
--- nr.cad. 75977/ct.75977;	
Adeverința nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Primăria Hunedoara;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
B3 21747/38731	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF.2127028, -DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71354/Hunedoara, inscrisa nr. 34444 din 21/11/2019;	
pozitie transcrisa din CF 70283/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9567 din 20/03/2018; pozitie transcrisa din CF 66052/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 3337 din 04/02/2014;	
Adeverinta nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Municipiul Hunedoara;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota	A1
B5 actuale 16984/38731	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75977/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 22165 din 13/07/2022;	
pozitie transcrisa din CF 63444/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 12105 din 10/10/2007; (proveninta din conventia CF 694N)	
adus din CF 6043 Hunedara de sub A+9	

Terenul cu nr. cadastral 75989 este identificat la poz. nr. 3064 din anexa nr. 4 la Hotărarea Guvernului nr. 1352 / 2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, modificată și completată cu Hotărarea Guvernului nr. 354 / 2007 și Hotărârea Consiliului Local nr. 440 / 2023.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 33863/04.10.2023, nu sunt inscise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara asupra terenului evaluat este deplin, marketabil și tranzacționabil.

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

C. Partea III. SARCINI.

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

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.12.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9677Lei/Euro.

Moneda evaluării

Tipul valorii utilizate



Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.12.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2023. Data evaluării este 11.12.2023 .
Data raportului	11.12.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 11.12.2023, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP1 – 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 75989 Hunedoara și cele puse la dispoziție de proprietar.
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 Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 75989 + Extras de Plan Cadastral ✓ Certificat de Urbanism nr. 269 / 20.10.2023 ✓ Adresa 3533 PS / 14.11.2023 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale ✓ Planuri, relevée conform Proiect nr. 2/2023 – Amenajare teren și asigurare utilități în vederea construirii unei baze sportive pe amplasamentul b-dul M. Viteazu nr. 6A, Hunedoara, jud. Hunedoara. Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Cursul de referință al pieței imobiliare; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă ✓ Site-ul www.pjhd.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.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	

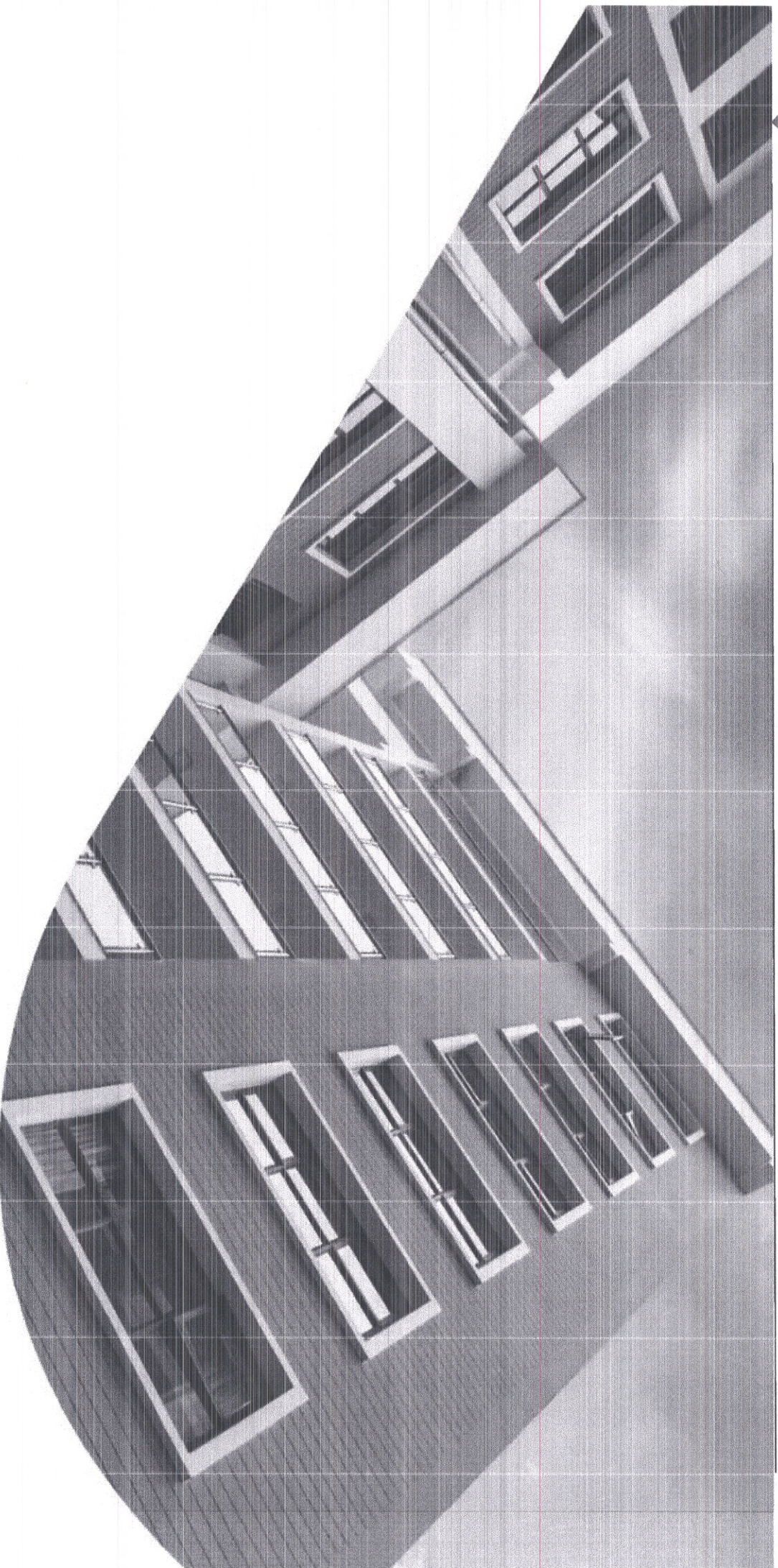


	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate 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, destinația proprietății și de informațiile disponibile. Din această perspectivă, singura metodă pe care putut-o aplica evaluatorul a fost metoda comparației, în condițiile precizate la analiza pieței; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
--	--

Ipoteze semnificative



Ipooteze speciale semnificative	✓ 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 parțial împrejmuit (doar pe conturul dinspre b-dul M. Viteazu), este neamenajat, cu multă vegetație, nefiind posibilă identificarea clară a vechiului amplasament al patinoarului. Nu au fost puse la dispoziție planuri din care să rezulte că pe teren ar mai fi fundații vechi și nici detalii legate de eventuale structuri subterane de susținere a terenului de fotbal existent. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții, ✓ Conform adresei nr. 3533 PS / 14.11.2023 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. 75989, nr. cadastral 75989, situat în Hunedoara, b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună 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 detalieri al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.
Descrierea raportului	



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 38.731mp, situat în Hunedoara, b-dul M. Viteazu nr. 6A, înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989, Jud. Hunedoara.

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

ANCPPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75989 Hunedoara

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 6A, Jud. Hunedoara

Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Teren împrejmuit	Observații / Referințe
A1	75989	38.731	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE METAL SI GARD DE PLASA	

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 75989 Hunedoara, Nr. CAD. 75989, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Public, dobândit prin :

- ✓ Lege, cota actuală 21747 / 38731
- ✓ Convenție, cota actuală 21747 / 38731

Terenul face parte din Domeniul Public al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a alipirii imobilelor cu numar cadastral 71354/cf.71354 și 75977/cf.75977, în baza Actului de Alipire autentificat sub nr. 1734/25.07.2022 emis de BNP Rusu Constantin.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23445 / 26/07/2022		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. NR. 1734, din 25/07/2022 emis de Rusu Constantin;		
Se înființează CF. 75989 a imobilului cu nr. cad. 75989/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:		A1
B1 -- nr.cad.71354/cf.71354; -- nr.cad.75977/cf.75977;		
Adeverința nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Primăria Hunedoara;		
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 21747/38731		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71354/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 34444 din 21/11/2019; pozitie transcrisa din CF 70283/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9567 din 20/03/2018; pozitie transcrisa din CF 66652/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 3337 din 04/02/2014;		
Adeverinta nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Municipiul Hunedoara;		
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 16984/38731		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 75977/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 22165 din 13/07/2022; pozitie transcrisa din CF 63444/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 12105 din 10/10/2007; (proveninta din conversia CF 694N)		
adus din CF 6043 Hunedoara de sub A+g		

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 33863/04.10.2023, nu sunt inscise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara asupra terenului evaluat este deplin, marketabil și tranzacționabil.



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

C. Partea III. SARCINI.		
Inscrierul privind dezmembrămintele 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 38.731mp, este situat în localitatea Hunedoara, str. Mihai Viteazu nr. 6A , jud. Hunedoara , înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989 și face parte din domeniul public al municipiului Hunedoara.
- Tipul zonei: zona centrală, amplasată în vecinătatea stadionului municipal "Michael Klein" și a Bazinului de înot .
- Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială și funcțiuni complementare, fiind în apropiere de zona comercială marcată de axa zona Rusca – Kaufland – Supeco.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

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

Terenul evaluat se află amplasat în cartierul Micro 2, la limita cu cartierul Micro 4 și Micro 6, în zona de intersecție a străzilor b-dul M. Viteazu – str. Mureșului – str. Siretului.

Vecinătăți :

- la nord – domeniul public al municipiului Hunedoara
- la est - zona de curbură a străzii Mihai Viteazu
- la vest - stadionul municipal Michael Klein
- la sud – strada Mihai Viteazu și terenuri proprietate privată

Pe terenul studiat se află în prezent un teren de fotbal , amplasat în vecinătatea stadionului Michel Klein, platforma fostului patinoar și zone verzi neamenajate.

Terenul este plan în zona terenului de fotbal existent, respectiv etajat și denivelat înspre limita sudică, fără a prezenta fenomene de pierdere a stabilității versantului delimitat în această zonă.

Terenul evaluat are o forma neregulata poligonală, cu o latură curbă la limita cu b-dul M. Viteazu, cu o margine circulară pe latura estică, adiacentă la str. M. Viteazu , vând lungime de 311.24 ml.Frontul de acces pe proprietate de pe aleile interne ale stadionului Michael Klein = 65,30 ml. În prezent, accesul la teren se face din str. Mihai Viteazu, pe același drum care asigură accesul la stadionul Corvinul, putând exista și alte alternative (ex. fostul acces la patinoar – dezafectat în prezent).

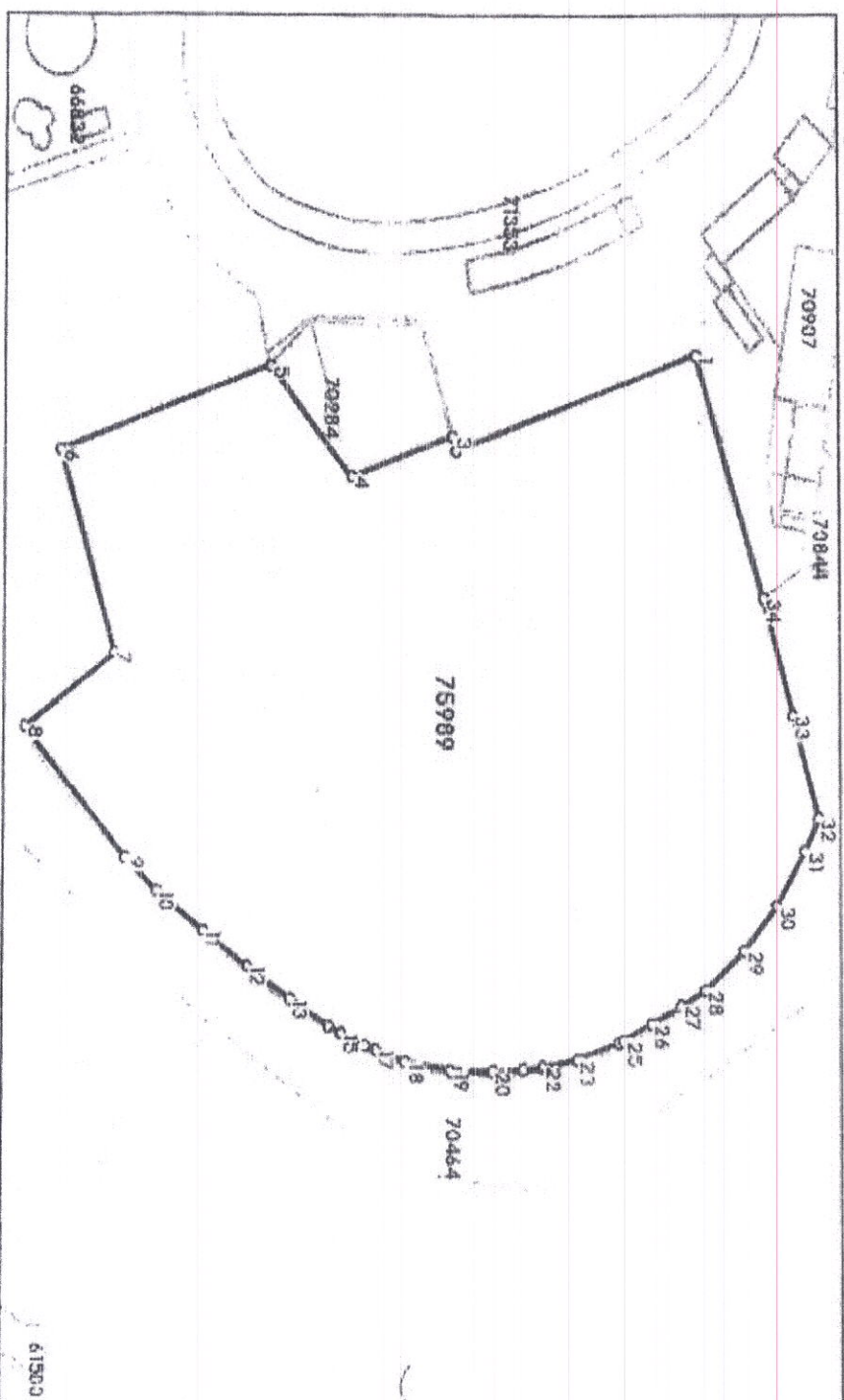
Terenul este împrejmuit parțial cu gard de metal si gard din plasă.

Informații despre amplasament.
Descriere imobilului

Carte Funciară Nr. 75989 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunețoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75989	38.731	TEREN INTRAVILAN IMPREJMIUT PARTIAL CU GARD DE METAL SI GARD DE PLASA

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	38.731	-	-	



Pe amplasament nu sunt rețele edilitare care să necesite relocare

Terenul nu dispune de utilități și dotări (rețea de energie electrică, apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, iluminat perimetral, rețea internă de căi de acces și transport), realizarea acestora urmând să intre în sarcina conționarului.

Imobilul nu se află în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora. Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu sunt monumente istorice, de arhitectură, situri arheologice sau zone protejate.

Pe amplasament nu sunt terenuri care să aparțină unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională.

Încadrarea în zona de risc :

Conform SR 11100/1-93 – Zonarea seismică – macrozonarea teritoriului României, perimetrul se încadrează în macrozonă de intensitate seismică 6 grade. (zonă cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar pentru coeficientul de seismicitate K_s îi corespunde o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ g.

În zonă nu sunt surse de poluare.

Conform extras CF 75989 , categoria de folosință a terenului este curți – construcții.

Pentru terenul evaluat a fost pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 269 / 20.10.2023, care prevede la regimul tehnic următoarele :

3. REGIMUL TEHNIC:

1. Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin H.C.L. nr. 485/2018 - imobilul se află în UTR 1, zona centrală se propune a se avea un caracter dominant de servicii administrative, instituții publice, dotări de sport, dotări de comerț și locuințe prin înlocuirea documentațiilor de urbanism P.U.Z, P.U.D.

- utilizări permise: amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement amenajări sportive inclusiv dotări și anexe (baze sportive, stadioane);

- utilizări permise cu condiții: construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10-15% din suprafața, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale; amenajarea și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D. pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor ramase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

- utilizări interzise : se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajelor și a relațiilor de vecinătate; sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației

-Construirea obiectivelor de utilitate publică se poate face prin inițiativa particulară, autorizarea construcțiilor fiind precedată de documentații P.U.Z în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, fața de carosabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbanistici maxim admisibili : P.O.T. , C.U.T , trasee stradale, intersecții, trasee tehnice edilitare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat .

- Potrivit art. 47 alin. 3 lit. a din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată ulterior, planul urbanistic zonal este obligatoriu în zona centrală a localității.

-Pentru a fi constructibilă o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

...

-Terenul se poate concesiunea conform art. 13 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 61 conform Ordinului M.D.R.L. nr.839/2009, cu modificările și completările ulterioare, prin documentație de urbanism -Plan Urbanistic Zonal care se va aproba de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara.



Pentru imobilul evaluat, destinația stabilită prin PUG : **zonă centrală / zonă de agrement / terenuri de sport și funcțiuni complementare.**

Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze acest teren în scopul amenajării lui, asigurării de utilități și construirii unei baze sportive pentru atragerea populației către activitățile sportive, ca parte a politicii de dezvoltare a municipiului Hunedoara.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei și destinația stabilită prin PUG , se va estima valoarea de piață în premiza utilizării terenului subiect ca teren de sport și funcțiuni complementare. Terenul poate fi concesionat pentru construirea unei baze sportive, care, din informațiile puse la dispoziție va cuprinde :

- Teren pentru fotbal cu o suprafață utilă 75,50 x 117,00 m în aer liber, care va include cel puțin următoarele amenajări :
 - suprafață de joc alcătuită dintr-un covor de gazon artificial, pe straturi de balast și piatră concasată compactată prin cilindrare
 - zone amenajate pentru rezerve și antrenori, respectiv gradene pentru 500 de spectatori și 20 locuri pentru dizabilități locomotorii
 - instalație pentru iluminat nocturn
 - înprejmuire din stâlpi metalici și plasă bordurată cu h = 1,50 m pe laturile lungi, respectiv gard de protecție din stâlpi metalici și plasă textilă cu h = 6,0 m pe laturile scurte.
- Teren multifuncțional pentru handbal, baschet, volei, tenis în aer liber cu o suprafață utilă 25,00 x 44,00 m în aer liber, care va include cel puțin următoarele amenajări :
 - suprafață de joc alcătuită dintr-un covor de tartan, pe planșeu de beton armat ce se va rezema pe structura alcătuită din strat de balast și piatră concasată compactată prin cilindrare
 - zone amenajate pentru rezerve și antrenori
 - instalație pentru iluminat nocturn
 - înprejmuire din stâlpi metalici și plasă bordurată cu h = 1,50 m pe laturile lungi, respectiv gard de protecție din stâlpi metalici și plasă textilă cu h = 6,0 m pe laturile scurte.

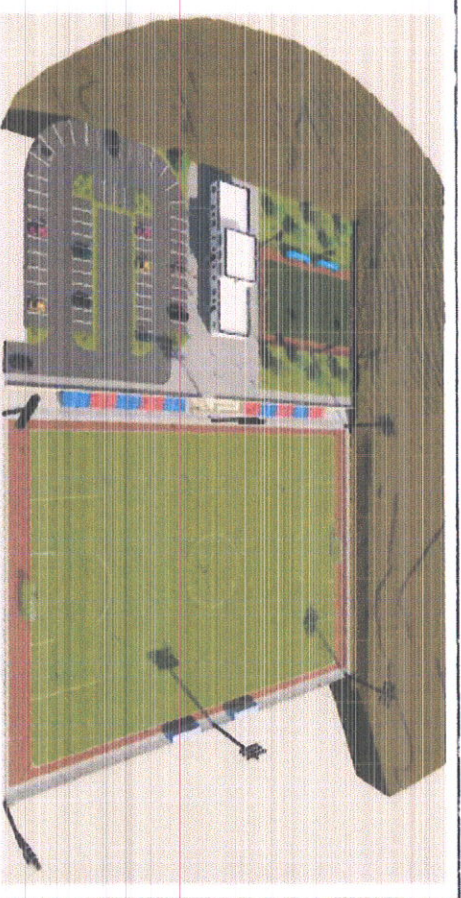
- Clădire pentru vestiare formată din :
 - construcție cu dimensiuni de 10,80 x 36,30 m, cu regim de înălțime P+1E
 - accese carosabile pentru toate categoriile de construcții , separate pentru public, sportivi, personalul tehnic
 - loc de parcare pentru 1 - 3 autoturaje

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

Conform adresei nr. 3533 PS / 14.11.2023 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. 75989 , nr. cadastral 75989, situat în Hunedoara, b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, jud. Hunedoara nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.



PLAN SISTEMATIZARE VERTICALĂ - PROPUNERE scara 1:1000



S.C. ILCOOR CONSULTING S.R.L.

J20080407/09.2012

C.U.I. RO 30637301

U.A.T. MUNICIPIUL HUNEDOARA

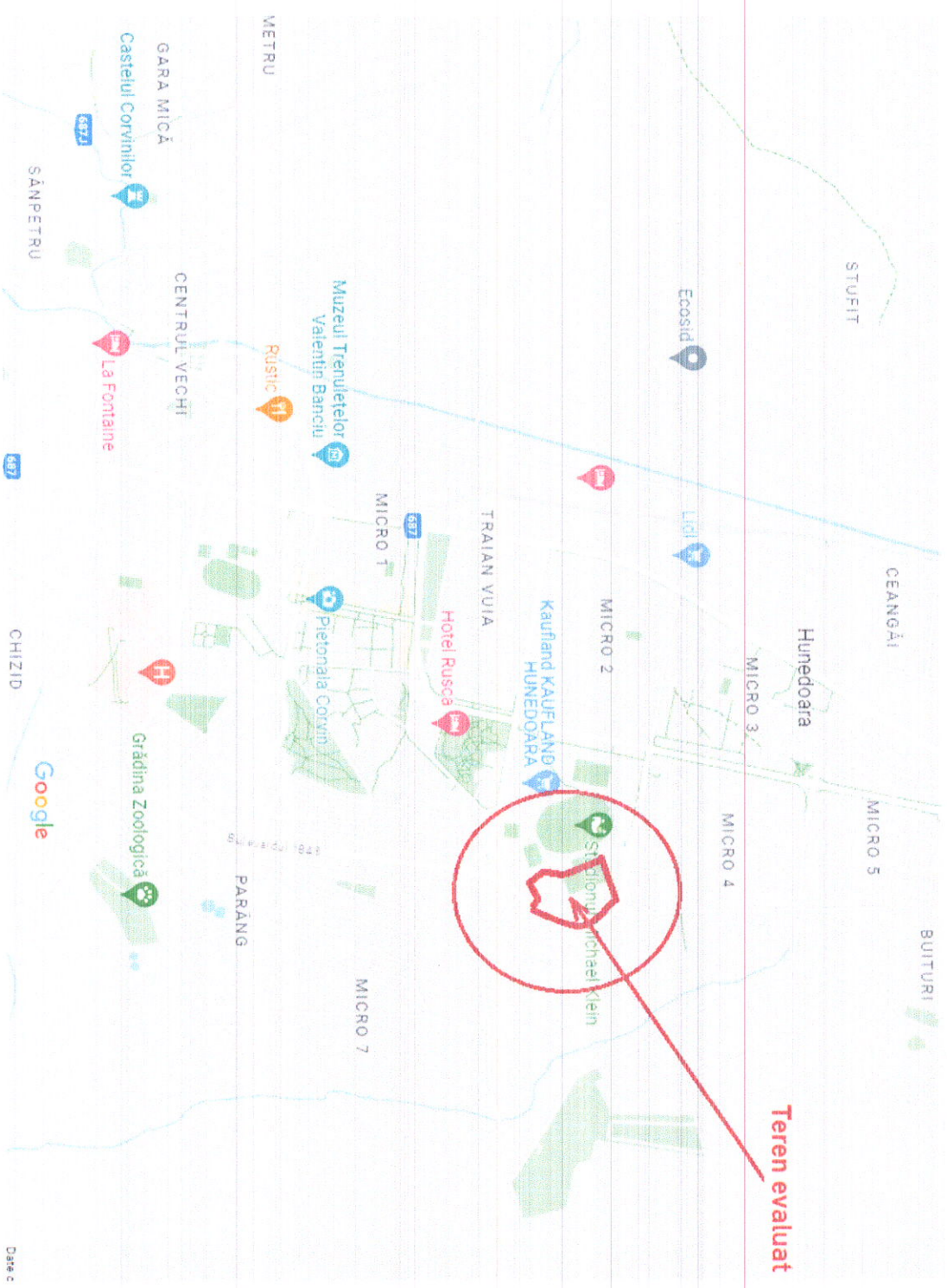
Beneficiar:

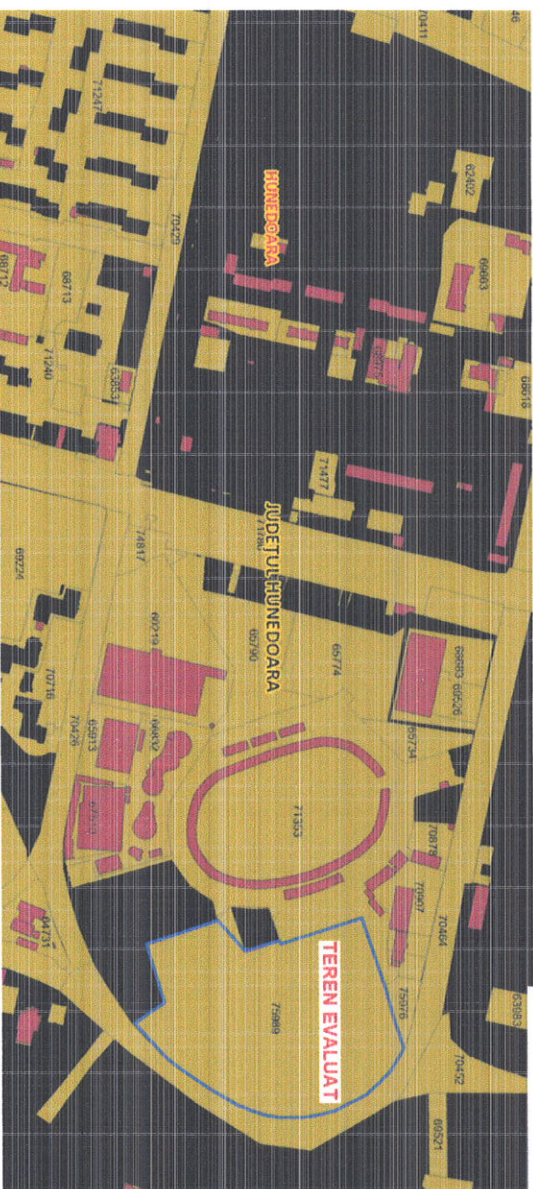
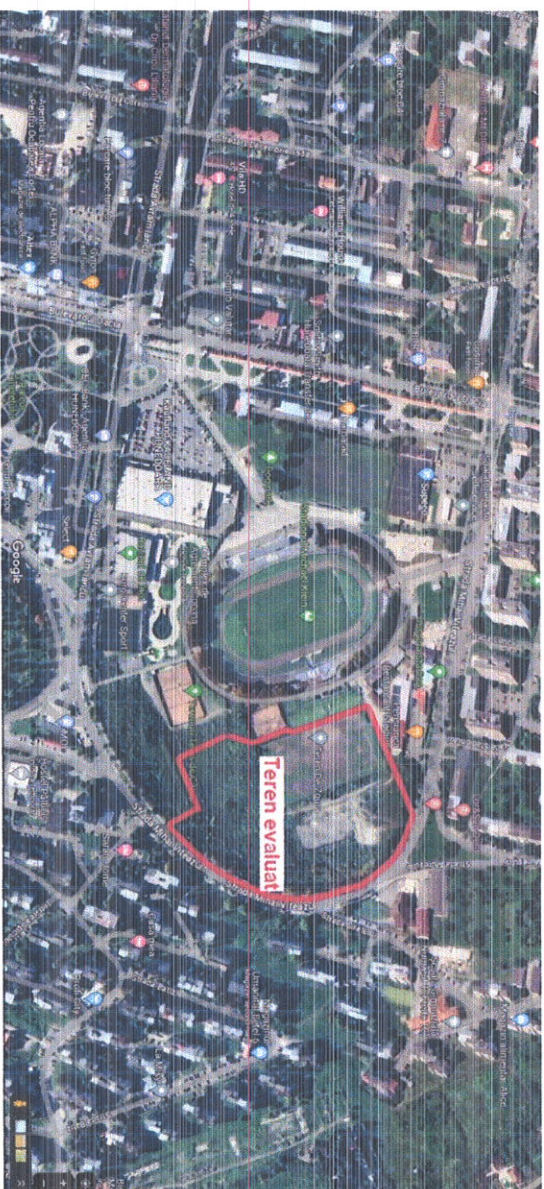
Nr. P. 21/02/23

Specificații	Nume	Semnificație	Scara	Tău	Proiect	Descriere	Scara
Set proiect	Str. Văd Bicoșca	1.	1:	Tău	proiect	Proiect de amenajare a spațiului verde și a zonelor de parcare.	S.P.
Proiectat	Str. Văd Bicoșca	2023	2023	Tău	proiect	Proiect de amenajare a spațiului verde și a zonelor de parcare.	S.P.
Domeniu	Str. Văd Bicoșca	2023	2023	Tău	proiect	Proiect de amenajare a spațiului verde și a zonelor de parcare.	A3



Localizare proprietate imobiliară evaluată





Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Nu este cazul.

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

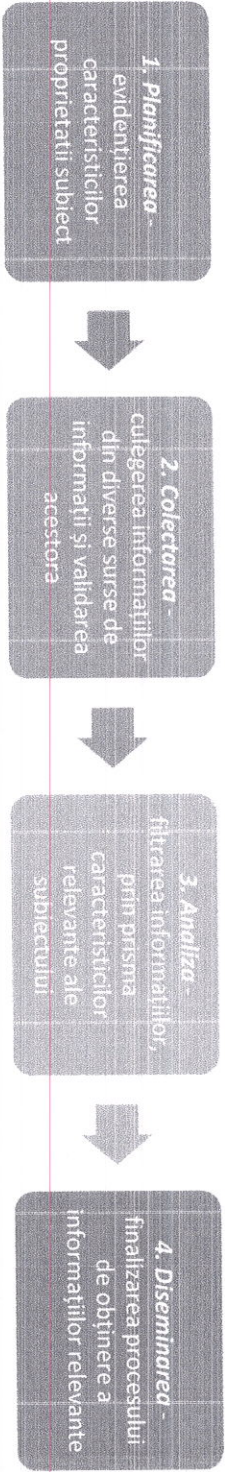
5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1 <i>Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)</i> • în această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății • Teren pretabil pentru dezvoltare terenuri sportive, în zona centrală / mediană a mun. Hunedoara, • Teren fără infrastructura funcțională. Utilitățile sunt în zonă. Realizarea acestora va intra în sarcina concesionarului.	PASUL 2 <i>Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)</i> • 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 municipiului Hunedoara • Proprietăți substituit disponibile: insuficiente • Proprietăți complementare: stații auto, benzinării, unități cazare, restaurante, etc. • Suprafața mare a terenului evaluat a impus extinderea ariei pieței și la nivel regional	PASUL 3 <i>Analiza cererii</i> • Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar • Cererea pentru cumpărare – în stagnare, interes mai ridicat fiind pentru suprafețe mai mici • Cererea pentru închiriere - N/A • Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice • Interesul investițional: în creștere • Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu acces direct la drum public și utilități disponibile la limită.
PASUL 4 <i>Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)</i> • 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 vanzare ptr suprafețe similare – redusă • oferta de închiriere – N/A • stocul total disponibil – insuficient • marja de negociere la vanzare: între 5 și 15% • Oferte vanzare: 10 - 35 euro/mp • Rata de ocupare – N/A	PASUL 5 <i>Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă</i> • 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 (cerere). • În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare. Cerere mai mare regăsim pentru suprafețe mai mici • Cu toate ca 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 <i>Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)</i> • Declanșarea 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 INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. **Planificarea** – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

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

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

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

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

☒	Fizic posibilă
☒	Permisă legal
☒	Fezabilă financiar
☒	Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

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

Criterii CMBU					Maximum productivă
Utilizare analizată	Permisă legal	Poșibilă fizic	Fezabilă financiar		
Teren activități sportive și funcțiuni complementare	da	da	da	da	da
Administrativ, servicii	da	da	da	da	nu
Instituții publice	da	da	nu	nu	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari terenuri sportive și unctiuni complementare. Aceasta 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. 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.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparatiei.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. 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.

V teren = 900.500 EURO

echivalent

V teren = 4.473.400 LEI

(23.25 EUR / mp)

(115.50 LEI / mp)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

Analiza rezultatelor

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții în situația unor suprafețe mai mici de cca. 1000 mp – terenurile sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acestea sunt închiriate. În cazul suprafețelor mari, de peste 20.000 mp, opțiunea concesiionării / închirierii devine mult mai fezabilă, concesiionarul având posibilitatea utilizării terenului pe o durată lungă fără a bloca resurse financiare semnificative necesare achiziției, având posibilitatea / obligația să se concentreze pe dotarea și exploatarea imobilului. Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia că metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

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

Concluzia asupra valorii

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

900.500 EUR

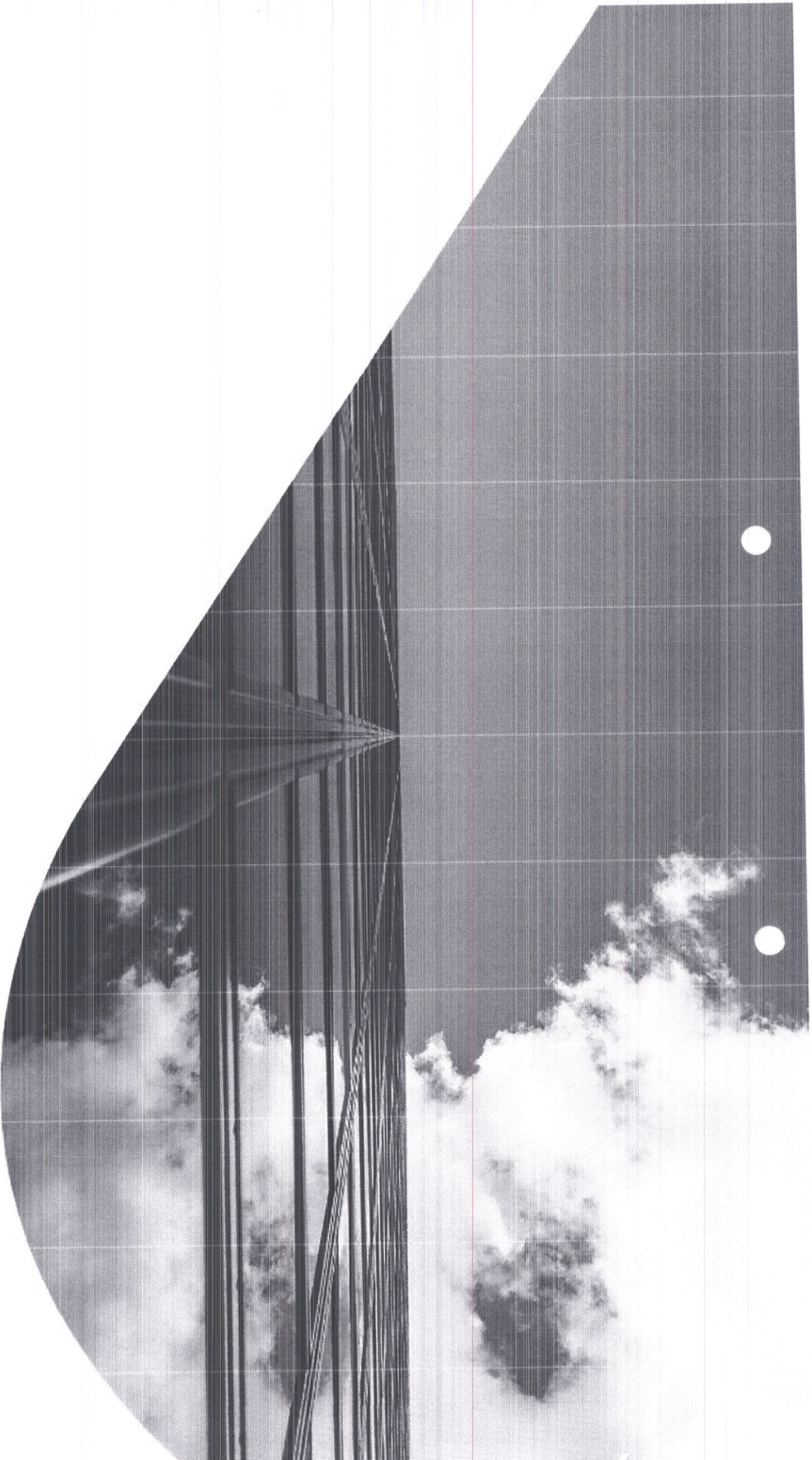
echivalent

4.473.400 LEI

(23,25 EUR / mp)

(115,50 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 11.12.2023 : 4,9677LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Evaluare:		În scopul:	
✓	Proprietăți imobiliare	✓	tranzacționării
✓	Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓	garanțării împrumuturilor □ raportării financiare
✓	Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓	impozitării
✓	Instrumente financiare	✓	fuziunii/divizării
✓	Active necorporale	✓	delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
Printre evaluatorii FairValue sunt:		Certificări	
✓	Membru Acreditat ANEVAR (MAA)	✓	evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
✓	Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)	✓	membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
✓	Membru RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓	companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
Promptitudine și operativitate:		✓	firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
✓	Sistem privat de comunicații securizat	Risc management:	
✓	Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic		
✓	Peste 15 ani de activitate		
✓	Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare	✓	polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
✓	Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	✓	poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai 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.

Dupa 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, principiile de arhitectură din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	25.00 €	15.00 €	30.00 €	27.00 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	38731 mp	17000 mp	10000 mp	25000 mp	17854 mp
TIPIUL 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 - Central - Hunedoara Micro 2 - str. M. Viteazu nr. 6A	Hunedoara - Periferic - Micro 5 - str. Eroilor	Hunedoara - Periferic - Pestis Mare - DJ 688	Hateg - Median - str. Valeriu Popovici - zona sediu Sucursala Hidrocentrale Hateg	Sebes - Periferic - DN E68 spre Deva
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. M. Viteazu	Asfaltat, Acces direct limitat de proprietățile vecine - str. Eroilor + str. Buturi	Asfaltat, direct din DJ 687	Asfaltat, Direct din str. Valeriu Popovici - bld. N. Titulescu	Asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren în pantă, etajat, fără amenajări interioare. Prezintă zone cu vegetație sălbatică ce nu permit circulația pietonală	Teren relativ drept, plan cu denivelări. Necesită amenajări	Teren relativ drept, plan cu denivelări. Necesită amenajări	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa - pe proprietate gaz/canal - în zonă
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, poligonală, cu o margine circulară pe latura estică, adiacentă la str. M. Viteazu, vând lungime de 311.24 m. Frontul de acces pe proprietate de pe altele interne ale stadionului Michael Klein = 65.30 ml	Neregulată, poligonală cu dimensiuni medii de cca. 50 x 340 m, m.	Regulată poligonală cu laturile de cca. 161 x 62 m, m.	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 100 x 250 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 245 x 73 m
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil)	În prezent, disponibilitate redusă de locuri de parcare (locuri limitate stradale sau pe altele interne), necesită cheltuieli pentru aducerea la stadiu de construire	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	construire bază sportivă și funcțiuni complementare (servicii, comerciale, etc)	industrială / comercială / funcțiuni complementare	industrială / comercială / funcțiuni complementare	industrială / comercială / funcțiuni complementare	industrială / comercială / funcțiuni complementare

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Comparabila A									
Element de comparatie	Subiect	17000 mp	10000 mp	25000 mp	17854 mp				
SUPRAFAȚA (mp)	38731 mp	17000 mp	10000 mp	25000 mp	17854 mp				
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	25.00 €/mp	15.00 €/mp	30.00 €/mp	27.00 €/mp				
TIPUL COMPARABILĂII	-	oferta	oferta	oferta	oferta				
Marja de negociere (%)	-	-10%	-10%	-10%	-10%				
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul				
Pret eliberare amplasament	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	22.50 €/mp	13.50 €/mp	27.00 €/mp	24.3 €/mp	24.3 €/mp				
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut				
Elemente specifice proprietății									
RESTRIȚII LEGALE (regim, urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
LOCALIZARE	Hunedoara - Central - Hunedoara Micro 2 - str. M. Viteazu nr. 6A	Hunedoara - Periferic - Micro 5 - str. Eroilor	Hunedoara - Periferic - Pestisu Mare - DJ 688	Hateg - Medlan -str. Valeriu Popovici zona sediu Sucursala Hidrocentrale Hateg	Sebes - Periferic - DN E68 spre Deva				
Caracteristici fizice									
SUPRAFAȚA (mp)	38731 mp	17000 mp	10000 mp	25000 mp	17854 mp				
Caracteristici juridice									
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - str. M. Viteazu	Asfaltat, Acces direct limitat de prprietație vecine - str. Eroilor + str. Buituri	Asfaltat, direct din DJ 687	Asfaltat, Direct din str. Valeriu Popovici - bid. N. Titulescu	Asfaltat, direct din strada				
Caracteristici de teren									
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren în parte, etajat, fără amenajări interioare . Prezință zone cu vegetație sălbatică ce nu permit circulația pietonală	Teren relativ drept, plan cu denivelări. Necesită amenajări	Teren relativ drept, plan cu denivelări. Necesită amenajări	Teren drept, plan	Teren drept, plan				
Caracteristici de utilități									
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - în zonă	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	ei/apa - pe proprietate gaz/canal - în zonă				
Caracteristici de construcție									
IMPRELIMUIRE	împrejmuit	împrejmuit	împrejmuit	împrejmuit	împrejmuit				
Caracteristici de formă și deschidere									
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Neregulată, poligonală, cu o margine circulară pe latura estică, adiacentă la str. M. Viteazu , Vând lungime de 311.24 ml Frontul de acces pe proprietate de pe aleile interne ale stadionului Michael Klein = 65.30 ml	Neregulată , poligonală cu dimensiuni medii de cca. 50 x 340 m, 2 FS de cca. 15 - 20 ml	Regulată poligonală cu laturile de cca. 161 x 62 m, FS = 62 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 100 x 250 m FS = 250 ml , raport laturi cca. 1 : 2,5	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 245 x 73 ml FS = 73 ml , raport laturi cca. 1 : 4				
Caracteristici de accesibilitate									
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu construibil)	În prezent, disponibilitate redusă de locuri de parcare (locuri limitate stradale sau pe aleile interne) , necesită cheltuieli pentru aducerea la stadiu de construire	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate	limitate la cele stradale sau pot fi amenajate pe proprietate				
Caracteristici de destinație									
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	construire bază sportivă și funcțiuni complementare (servicii, comerciale, etc)	industrială / comercială / funcțiuni complementare cu potențiale restricții	industrială / comercială / funcțiuni complementare cu potențiale restricții	industrială / comercială / funcțiuni complementare cu potențiale restricții	industrială / comercială / funcțiuni complementare cu potențiale restricții				
Caracteristici de comparație									
SUPERIOARĂ	2	2	4	4	5				
SIMILARĂ	5	6	5	2	2				
INFERIOARĂ	4	3	3	2	2				
Caracteristici de comparație globală									
ANALIZA CLASAMENTULUI	27.0 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Caracteristici de comparație globală									
Comparabila C	27.0 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Comparabila D	24.3 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Comparabila A	22.5 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
Comparabila B	13.5 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
VALOARE DE PIATA									
echivalent a									
4.473.400 lei									
4.9677 lei/€ (curs BNR)									

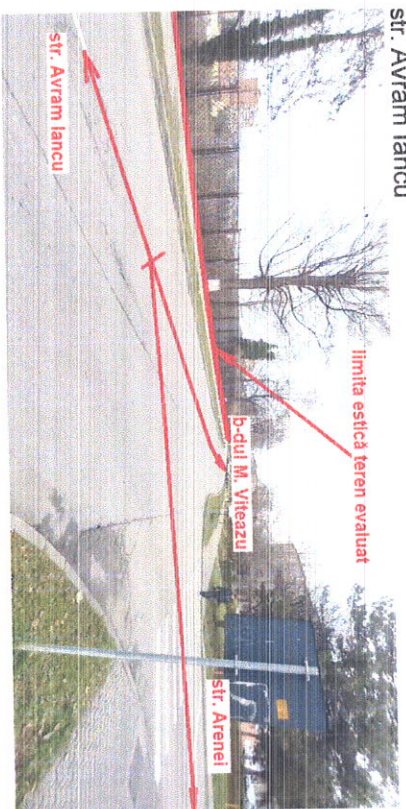
FairValue Complete Valuation Services | Page 32 of 59

Anexa nr. 3 Perspectiva – acces / vecinătăți Fotografii



str. Avram Iancu

Acces pe stadion din str. Avram Iancu



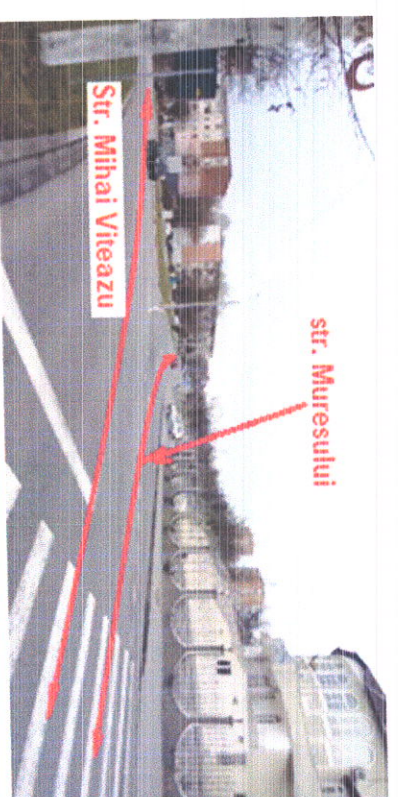
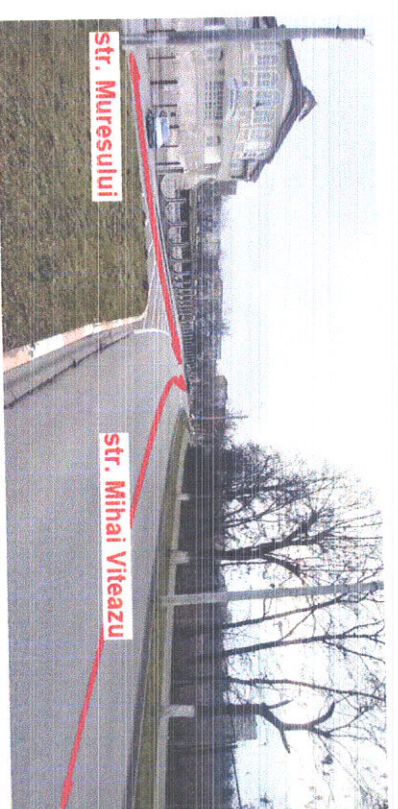
limita estică teren evaluat

limita estică teren evaluat

b-dul M. Viteazu

str. Arelnei

str. Avram Iancu

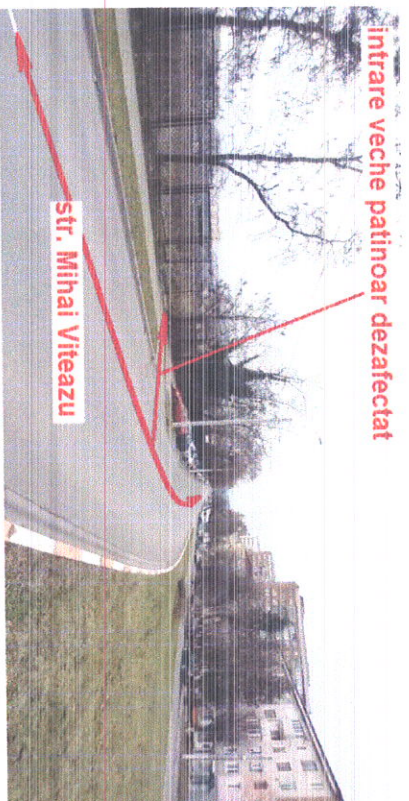


str. Muresului

str. Mihai Viteazu

Str. Mihai Viteazu

str. Muresului



VEDERI TEREN DIN INTERIOR



Acces zona patinoar dezafectat

Vedere teren de fotbal

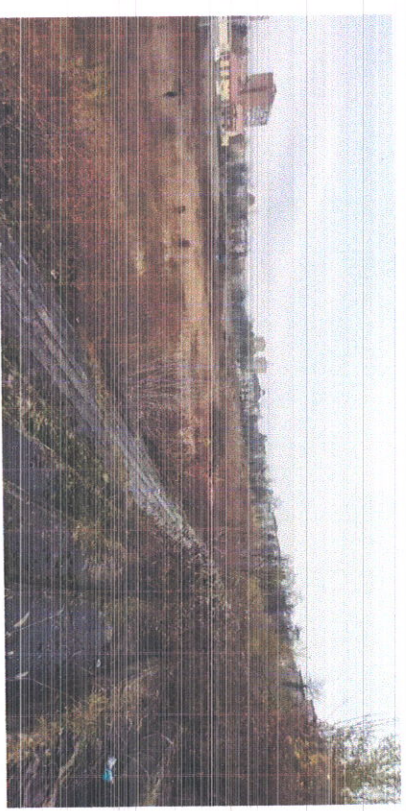


Vedere limita nordică



Vedere teren fotbal si alei interioare



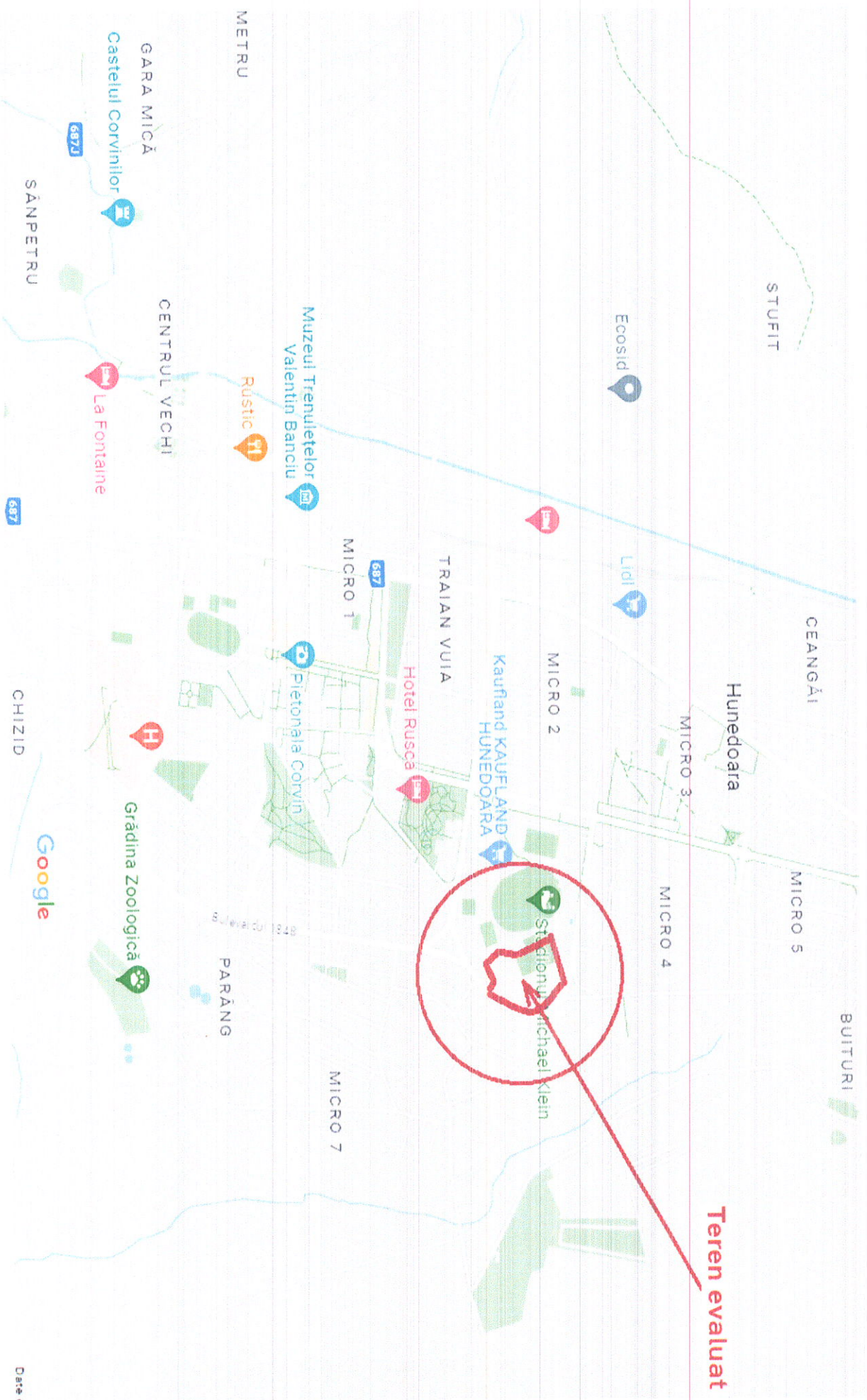


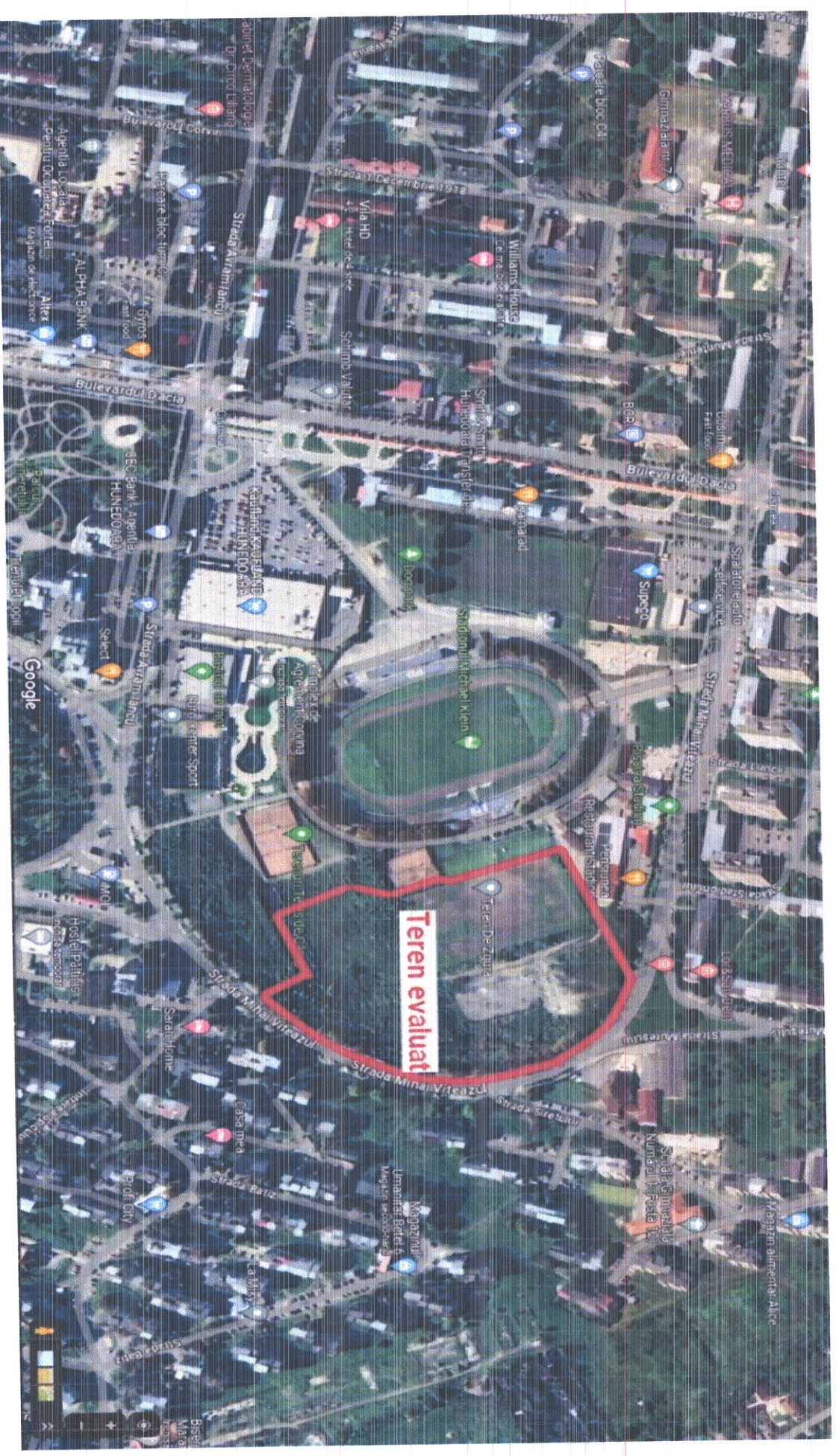


Vecinătăți zona vestică

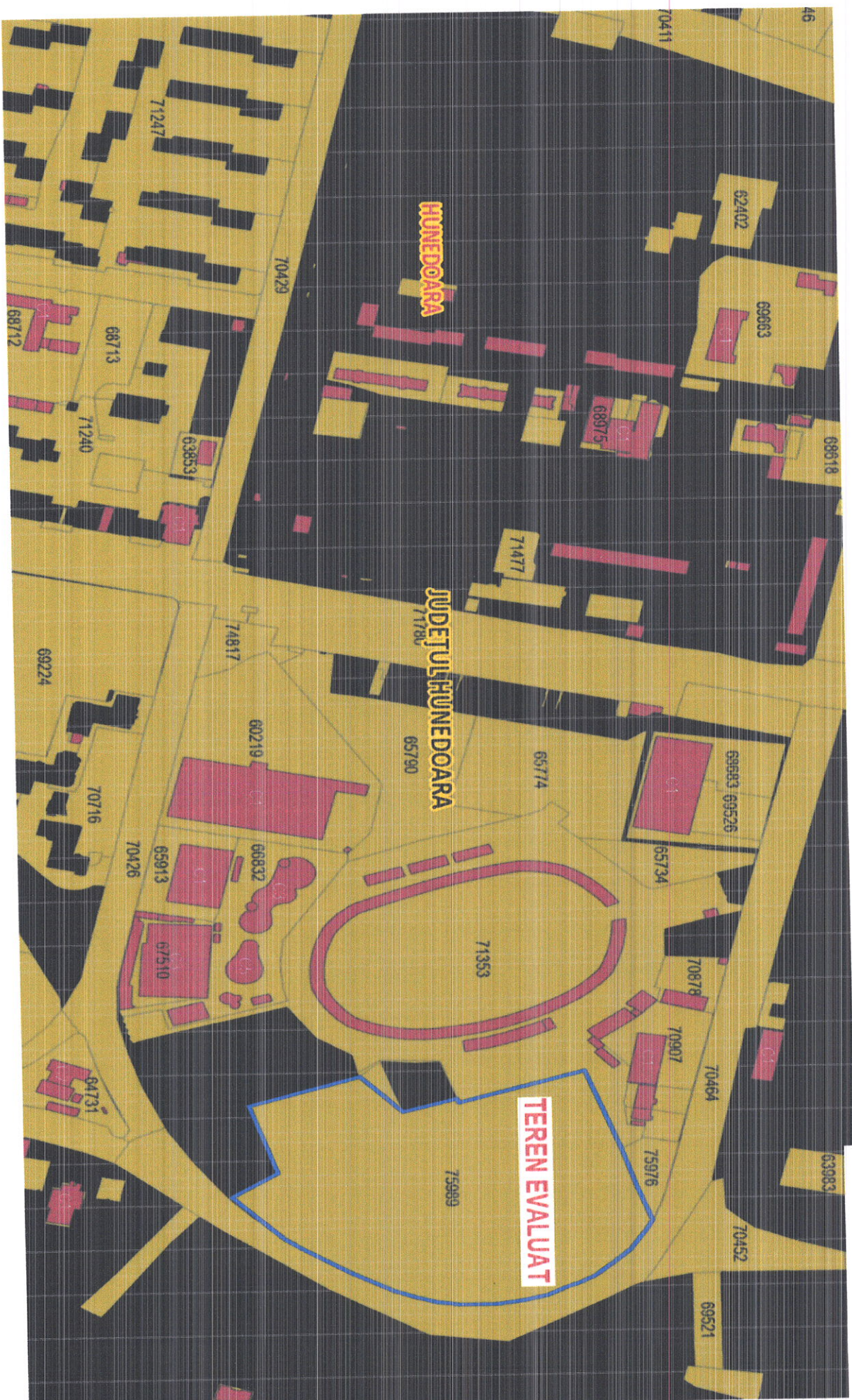


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





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



Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1 (Comparabila A)

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-imobiliara-teren-intravilan-17-000-mp-hunedoara-IDPx2k.html>

storia



RE/MAX Property Center



Linda Mihu
Agentie 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 nult, Hunedoara (judet), Micro 5, Hunedoara (judet)

25 €/mp

Prezentare generală

Suprafață	17.000 m²	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 parcare 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
Imobilizari	proprietati rezidentiale, spatii de productie, comerciale



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-peti-deschidere-62-metri-la-soseaua-deva-hd-IDXENF>

Teren intravilan in Peștiș, deschidere 62 metri, la soseaua Deva-HD

150 000 €

Pestisu Mic, Pestisu Mic, Hunedoara

15 €/m²

Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață	10.000 m²	Tip teren	intravilan
Locație	suburbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan in Peștiș, deschidere 62 metri, la soseaua Deva-Hunedoara, toate utilitățile la limita proprietății.

Preț 15 euro/mp, ușor negociabil



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hateg-hunedoara-idfQW7G.html?reason=extended_search_extended_distance



Dorin și Marcela
Pe OLX din august 2017
Activ pe 04 noiembrie 2023

☎ 0787 578 441

< Înapoi

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara

Postat 28 noiembrie 2023

Teren intravilan Hateg - Hunedoara

30 €

Prețul e negociabil

Persoana fizică

Suprafata utila: 25 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

☎ 0787 578 441

Teren de vânzare în orașul Hateg, în spate la Penny Market si sediul Sucursalei Hidrocentrale Hateg (în spatele caselor stil american). Terenul este intravilan cu acces la utilități și are o suprafață de 25000 mp. Accesul se face de pe strada Dr Valeriu Popovici.

Preț 30 euro/mtru pătrat, negociabil.

Terenul se pretează la o multitudine de investiții, imobiliare, industriale sau de alta natură.

Vă rugăm să nu ezitați să ne contactați pentru mai multe informații la numerele de telefon: 07*****41 sau 004479*****842 sau 004479*****992. Ne puteți contacta și pe WhatsApp sau email.

Vă mulțumim pentru vizualizare.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-17854-mp-zona-mercedes-cu-puz-aprobat-IDw6JX.html?_gl=1*12cws1o*_ga*MjA3NzA1MzM3Mi4xNzAyMjE2OTMz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMjkxNTIxMy41LlJlEuMTcwMjkxNTc3Ny4wLjAuMA..

storia

Best invest Best Invest Imobiliare

Razvan Hudrea
Agentie 0727 018 833

Terenuri de vânzare > Alba > Sebes > Teren De Vanzare In Sebes 17854 mp , Zona Mercedes cu PUZ Aprobat

Teren De Vanzare In Sebes 17854 mp , Zona Mercedes cu PUZ

Aprobat

Sebes, Alba

482 058 €

27 €/m²

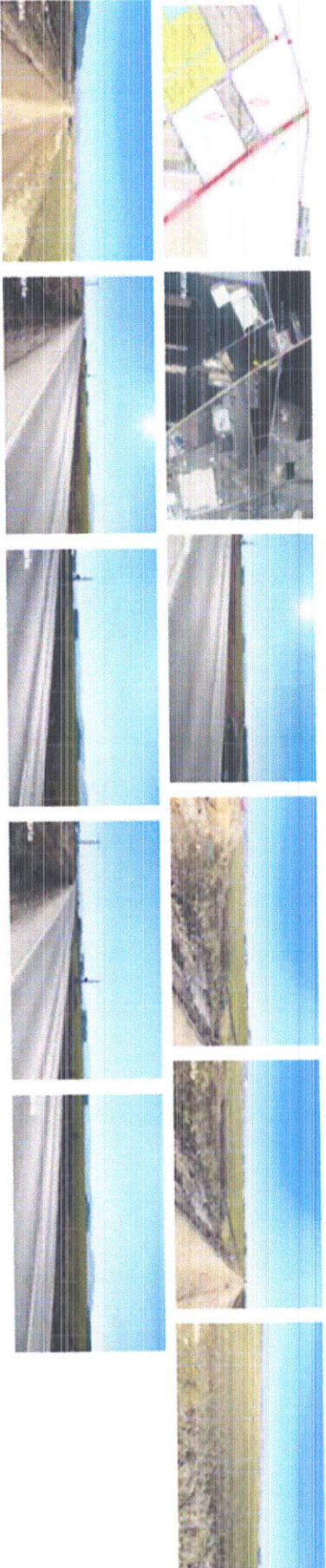
Prezentare generală

Suprafață	17.854 m²	Tip teren	intravilan
Locație	La ieșire din Sebes spre Deva	Dimensiuni	245 x 73 ml
Utilități	electricitate, apă curentă	Tip vânzător	agenție
Tip acces	asfaltat		

Descriere

Pret: 27 euro/mp

Teren de vanzare la iesire din Sebes spre Deva, in zona industriala. Suprafata 17854 mp cu deschidere la DN si la drum secundar de 73 ml. Dispune de PUZ, Transformator propriu de 250 kva si apa curenta. Ideal pentru constructii industriale spatii depozitare, productie, showroom etc.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-calan/83530880690977h314h2e6e391edg20g.html>

romimo.ro



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

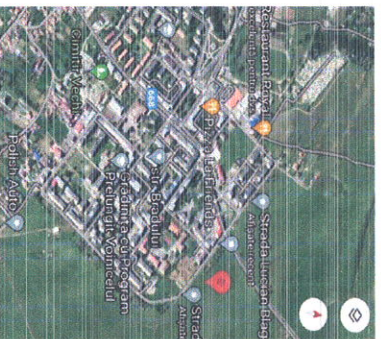
Valabil din 10.12.2023

Vand teren Călan

Hunedoara, Calan [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan în orașul Călan, str. Lucian Blaga. Suprafața totală rămasă: aproximativ 2,2 ha, are front stradal pe toată lungimea și utilitățile la marginea terenului. Se poate parcela. Pret 20 euro/mp.



0730999336

20 EUR/mp

0730999336

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

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

publi24.ro

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona Petrom

Hunedoara, Pestisu Mare Vezi pe harta

0735337195

Valabil din 17.07.2023

23 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 7012,0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret Negociabil; posibilitate ...
+

Destinatie Comercial, Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

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

Descriere

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

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

Pret: 23€/mp, negociabil.

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa :

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-deva/726e59i2e8287684d3ed9fgg8hi2g1f6.html>

Teren Hunedoara
HUNEDOARA, HUNEDOARA NORO

 Vezi pe harta

0731038040

256.953 EUR
34,60 EUR/mp



Specificatii

Suprafata terenului	7426,0 m ²
Alte caracteristici	Acces auto,La sosea

Front stradal

45

Descriere

Terenul situat in Cartier Butur, in partea de Nord a orasului Hunedoara. Terenul are deschidere de 45 ml la Bd Dacia si Aleea Biciclistilor, utilitatile aflandu-se in apropiere. (7.426 mp este suprafata din acte, suprafata din masuratori este de 7.201 mp)

NOTA: La pretul de vanzare se adauga TVA

Vezi detalii pe www.tomim.ro

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-ilia-hunedoara-IDhNu1G.html>



Constantin
004 366 49147076

PRIVAT ⓘ

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Iliia](#)

DESCRIERE

Postat 05 decembrie 2023

- Teren intravilan in suprafata de 21.536 mp in localitatea Iliia jud. Hunedoara

- Localitatea Iliia are halta CFR.

- acces la autostrada A1 in 2 minute

- Este situat pe plan drept cu drum de acces pe proprietate

- posibilitate de racordare la electricitate

- Pretabil pentru platforma industriala, fabrica, productie,

sala de evenimente, casa de batrani si diverse activitati,

spatii de cazare, depozitare si distribuire marfuri,

centru logistic, activitati de curierat, supermarket

- Imobilul este situat la o distanta cuprinsa intre 150-200 km de cele mai importante orase din vestul

Romaniei cum ar fi Timisoara, Arad, Cluj-Napoca, Oradea, Sibiu, Alba Iulia, Targu Mures, Deva

Informatii complete la nr. 0043 664 9147076 (numar de telefon din Austria)

ID: 26299208

Teren intravilan zona Iliia / Hunedoara

250 000

Pretul e negociabil

11,61 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 21.536 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-pianu-de-jos-jud-alba/h7d2g49g3f927h3623dg87h3dh7egegh.html>

publi24.ro



0736352000

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

Vareat din 10.12.2023

Teren intravilan Pianu de Jos, jud. Alba

📍 Alba, Pianu de Jos 📍 Vezi pe hartă

10,5 EUR

Specificatii

Suprafata terenului

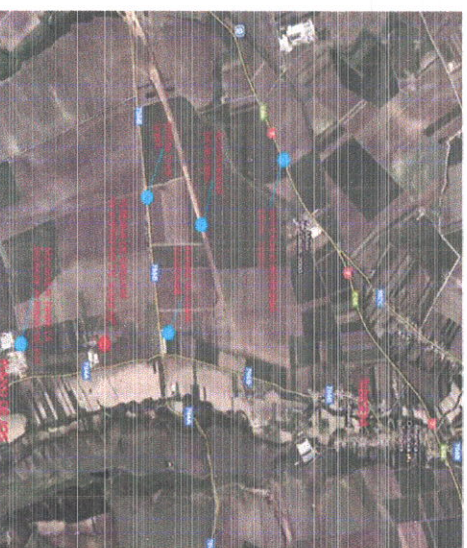
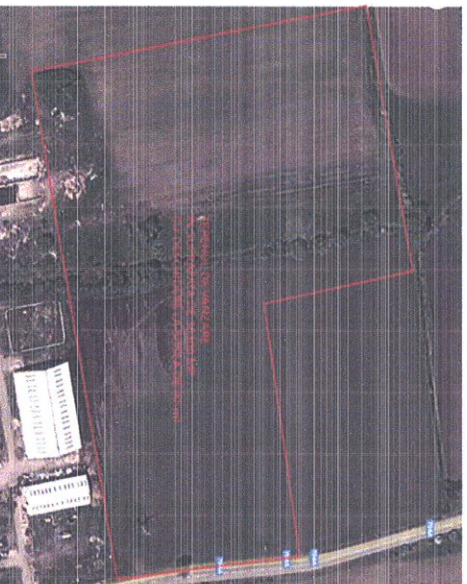
30300,0 m²

0736352000

Descriere

Vezi detalii pe www.tomtino.ro

Vand 30300 mp. teren intravilan Pianu de Jos, jud. Alba, cu deschidere la sosea (dj 704A) de 97 ml, cu posibilitate de parcelare si cu plata in rate...



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/anunt/teren-cu-utilitati-in-apropiere-de-autostrada-a1/7b0064707b6a6451.html>

publi24.ro



0748228176

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

Teren cu utilitati in apropiere de autostrada A1

15 EUR/mp

📍 Arad, Pecica 📍 Vezi pe harta

Valabil din 02.12.2023

Specificatii

Suprafata terenului 43200,0 m²

0748228176

Descriere

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

Vand teren cu suprafata de 43.200 mp, aflat intr-o locatie foarte buna, langa DN 7, aproape de autostrada Nadlac-Arad. Fosta organizare de santer pietrunita, cu toate utilitatile (curent, apa, canalizare, internet), gaz in apropiere, ideal pentru firma de transport (parcare tiruri) sau fabrica. Pret negociabil. Detalii la telefon: suprafata totala 43200



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

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

📍 Hunedoara, Santuhalm 📍 Vezi pe harta

23 EUR negociabil

Valabil din 12.07.2023 14:56:10

Specificatii

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

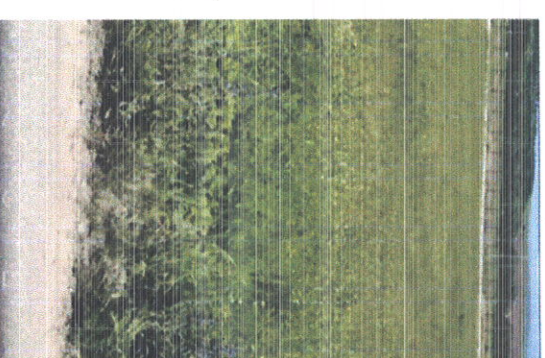
Descriere

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

Pret 23 mp, negociabil.
Telefon

0768070299

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/deva/santuhalm/teren-construcii-de-vanzare-XB9H13014?lista=6364552&listing=1&pagina=lista&moidviz=4137838598>

imobiliare.ro



Mircea Strut
Sales Associate
RE/MAX PROPERTY CENTER



0371 780 687
0752 202 375

Anunturi imobiliare > Terenuri constructii de vanzare > Terenuri constructii de vanzare in Deva > Zona Santuhalm > Teren in Deva cu acces din DN 7, jud. Hunedoara

Teren in Deva cu acces din DN 7, jud. Hunedoara

17,31 €/mp

242.000 €

Deva, zona Santuhalm Vezi hartă

Descriere

Oportunitate de investitie, 1.4 ha teren vis-a-vis de Motelul Alaska, in spatele sediiului Axis.

Specificatii

ID Anunt: XB9H13014

Suprafață teren: 13978 mp

UTILITĂȚI

ALTE CARACTERISTICI

ALTE DETALII ZONĂ

Tip teren: constructii

Utilitati in zona

Parcelabil

Amenajare strazi: asfaltate

VECINĂȚĂȚI

la sosea

Mijloace de transport

sediiul Axis

Acces auto

Iluminat stradal

Clasificare teren: intravilan



ANEXA 11.2

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

ANCH

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75989 Hunedoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Mihai Viteazul, Nr. 6A, Jud. Hunedoara

Nr. cad. Nr. Ct	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
75989	38,731	teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL ȘI GARD DE PLĂSĂ

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23445 / 26/07/2022 Act Notarial nr. ACT DE ALPIRE AUT. NR. 1734, din 25/07/2022 emis de Rusu Constantin; Se înființează ct. 75989 a imobilului cu nr. cad. 75989/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr. cad. 71354ct.71354; -- nr. cad. 75977ct.75977;	A1
Adeverința nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Primăria Hunedoara; imobiliar, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
B3 21/47/38731 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CT. 2127028, -DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚIE: pozitie transcrisa din CT 71354/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 3444 din 21/11/2019 pozitie transcrisa din CT 70783/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 9567 din 20/03/2018; pozitie transcrisa din CT 68682/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 3337 din 04/02/2014; Adeverința nr. 45648/490, din 04/10/2007 emis de Municipiul Hunedoara;	A1
B5 actuală, 16984/38731 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚIE: pozitie transcrisa din CT 75977/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 22165 din 13/07/2022; pozitie transcrisa din CT 65444/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 12105 din 10/10/2007, (provenita din conversia CT 6943 Hunedoara de sub A-9 actus din CT 6943 Hunedoara de sub A-9	A1

C. Partea III. SARCINI.

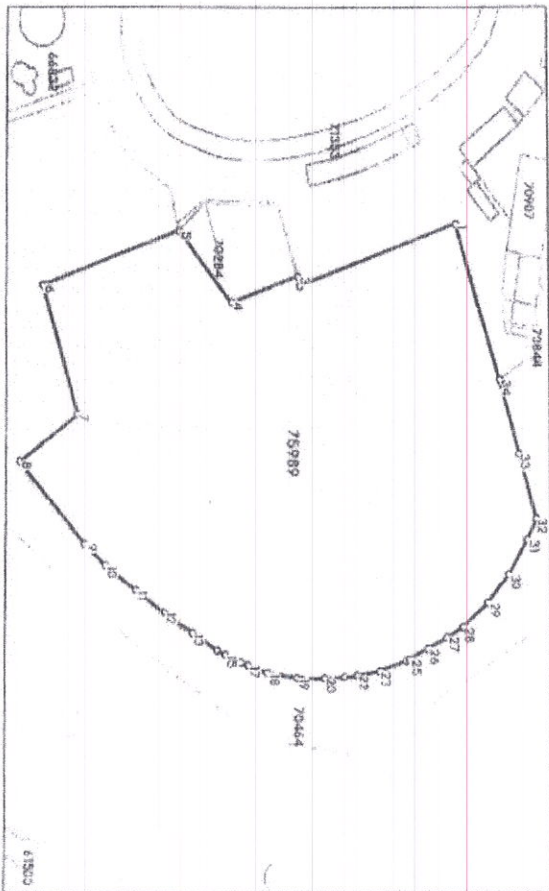
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 75989 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cad. Nr. Ct	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75989	38,731	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL ȘI GARD DE PLĂSĂ

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie teren	Suprafața (mp)	Turfa	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	38,731			

Lungime Segmente

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	85,793	2	3	4,382
3	4	36,423	4	5	41,881
5	6	75,476	6	7	80,718
7	8	36,753	8	9	50,281
9	10	14,034	10	11	18,066
11	12	18,418	12	13	16,975



Carte Funciară Nr. 75989 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct		Lungime segment		Punct		Lungime segment	
început	sfârșit	m	cm	început	sfârșit	m	cm
13	14	15.409	9.1	14	15	4.678	
15	18			16	17	3.678	
17	18	10.784		18	19	16.222	
18	20	14.393		20	21	10.653	
21	22	6.633		22	23	11.892	
23	24	14.893		24	25	1.598	
25	26	10.523		26	27	11.285	
27	28	9.21		28	29	16.86	
29	30	16.842		30	31	17.972	
31	32	10.101		32	33	30.3	
33	34	35.008		34	35	72.16	

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

Pentru acest imobil există următoarele cereri rezolvatoare:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	33862	04-10-2023	04-10-2023	Consultare/informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată 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 formă fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
04/10/2023, 11:39



ANCPI

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

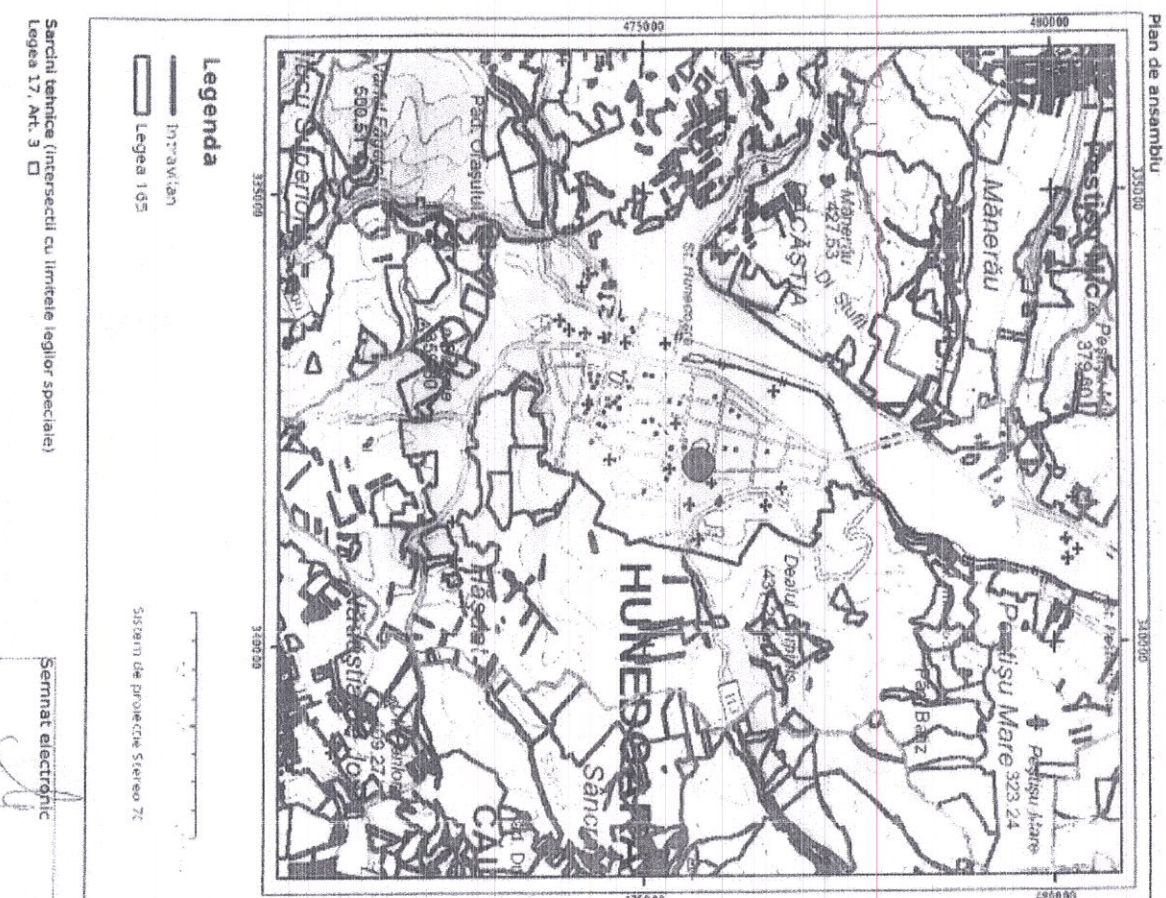
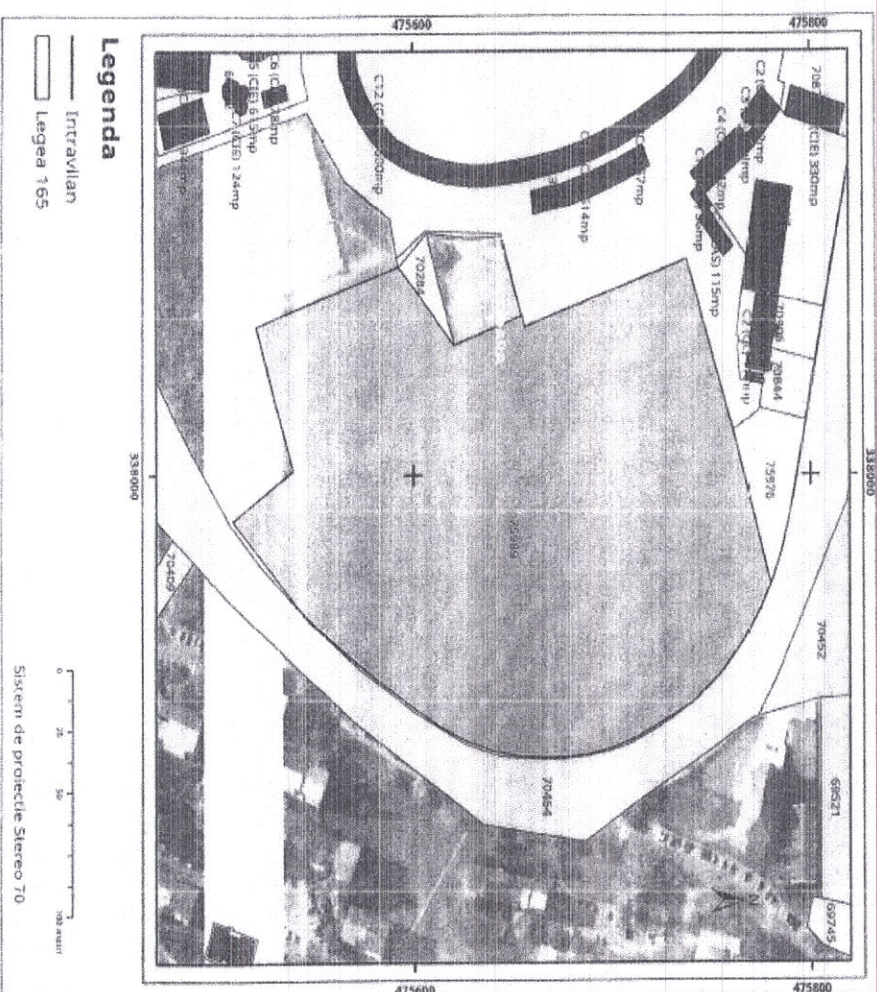
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 75989, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Bdul. Mihai Viteazul, Nr. 6A

Nr. carte	33862
Zona	64
Luna	10
Anul	2023



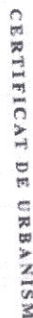
Teren: 38.731 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosință(mpi): Curti Construcții 38731mp
Plan detaliu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-07-2022
Data și ora generării: 04-10-2023 12:25



Nr. 269 din 20.10. 2023

1. Conținutul notarial-constatare teren, înscris în CF 75989 Hunedara în vederea construirii unei baze sportive

Ca urmare a creștii adreselor de **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, bulevardul Libertății, nr. 17, telefon fax , e-mail
Privatizare cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Mihai
 Incoronat nr. nr. 85951 din 09.10.2013.

Pentru imobiliari — teren şi/sau construcţie — situat în judeţul Hunedoara, nr. cad. : 75989
Hunedoara, nr. 6A, sau identificat prin Extras de carte funciară pentru informare C.E. nr.75989 Hunedoara, nr. cad. : 75989 Hunedoara.

În termenul reglementarilor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.C., a municipiului Huneadoara a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local **Huneadoara** nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Huneadoara nr. 485/2018 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobil situat în zona de protecție a monumentelor istorice, înscris în Planul Urbanistic General, nr. cadastral 75989, funciar C.E. nr. 75989 Hunedoara, nu este eligibil.
 - Incluziunea imobilului în listele monumentelor istorice nu sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.
- ## 2. REVENIUL ECONOMIC

2. REGIMUL ECONOMIC

3. REGIMUL TEHNIC

1. Conform Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și preluat prin H.C.L. nr. 485/2018 - Imobilul se află în U.T.R. 1, zona centrală se propune a se avea un caracter dominant de servicii administrative, instituții publice, dotări de sport, dotări de comerț și locuințe prin întocbirii documentațiilor de urbanism PUZ, PUG.

sportive, stadione):

- utilizări permise candidaţilor: construcţii compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10-15% din suprafaţă , cu elaborarea planului de amenajare a teritoriului urban în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare;

Conținutul alcoolului de uleiuri esențiale este în medie 60-80% în funcție de specie și de condițiile de creștere.

Potrivit art. 47 alin. 3 lit. d) *Legea nr. 348/2001* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în baza prezentei hotărâri, se aprobă proiectul de documentații P.O.T. în care se va prezenta destinația construcțiilor, amplasarea, retragerii, faza de crosswalk și limitele de proprietate, regimul de salinare și înaltime, indicii urbanisticii maxim admisibili: P.O.T., C.U.T., trasee stradale existente, trasee ciclistice existante, etc., conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat.

Pentru a fi construitele o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism.

aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Autorizația constructoare este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construite și cu permisiunea acordată mișcărilor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

-autorizațiile de construire sunt permise numai dacă există posibilitatea rețevorării de noi consumatori la rețele de apă, la instalările de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare

termini se poate realiza conform art. 13 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 61 conform Ordinului M.D.R.L. nr.339/2009, cu modificările și completările ulterioare, prin documentație de urbanism -Plan Urbanistic Zonală care să se aproboze de către Consiliul Local al municipiului Băneasa.

4. REZOLUTIE DE ACTUALIZARE/MODIFICAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE ATERENT SAU ESTE CUPRINS

Prezența certificat de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarat pentru

Operațiuni politice-concesionare teren, insectis în CF 75989 Hunedora în vederea construirii unei baze sportive

Notes:

Certificatul de aprobare cu fine înc de autorizare de construire/definiare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚIILE TITULARILOR CERTIFICATULUI DE URBANISM

[illegible]

25. DENVA

- Imobili situate în zona de protecție a acestora: nu este cazul.
- Funcționarii C.F. nr.75089 Hunedoara: nr.cadastrelal 75089.
- Incluziunea imobiliarilor în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC

General Regulamentul Local de Urbanism : zona centrală/zonă de

- Destinația stadionului prin realizarea de terenuri de sport și funcțiuni complementare

- Reglementări fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

b) certificații de construcție, sau, după caz, extrase de plan cadastral actualizate în zi și zi pentru terenurile agricole;

DTAC DTAD DT.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin contractarea cu un contractant;

alimentare cu apă

telefonizare

combustion

alimentare cu energie electrică

salubritate

Alimentare cu energie termică

transport urban

Alle avize per tutti:

15

ARCHITECT-SEF,

d.2) avize și acorduri privind:

protección civil

Stabilitatea populației

Securities in incendiu

... și/sau ale serviciilor decentralizate ale acestora.

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale;

e) acțiuni administrativ și autorizații conștiente

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAAR

Dan Bobou'annu

SECRETAR GENERAL

Dānuj Milijer Laskau

ARCHITECT-SEER

Mircea Radu Hanga

Simona Elena Dumitrescu

五

Actiunea taxa de - la conform Chartergi nr. - din taxa scutita cf. L.227/2015
Acesta este taxa de - la conform Chartergi nr. - din taxa scutita cf. L.227/2015

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autoritatea executivă locală, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungeste variabilitatea
Certificatului de urbanism*

de la data de până la data de

După aceeași dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmand să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARY

SECRETAR GENERAL.

Dan Bobouřanu

Dănuş Militon Lasău

5

ARCHITECT-SEF,

Data preliminary and valid:

Achizi taxa de
lei, conform Chitanjei nr.
din

Transmis solicitantului la data de _____ direct _____

ANEXA 11.3



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 3533 PS/
14/11/2023
Exemplar nr. 1
Nesecret

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Dan BOBUTĂNU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 86558 din 11.10.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică "Teren în suprafață de 38.731 mp.", situat în b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția nr. 3064 din anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, modificată și completată cu Hotărârea Guvernului nr. 354/2007 și Hotărârea Consiliului Local nr. 440/2023 privind constatarea dezmembrării unui teren, precum și lotul 1 din declarația de parcelare nr. 132/23.01.2014 și lotul 1 din actul de dezlipire nr. 570/2018, precum și lotul 2 din declarația de parcelare nr. 3606/2019, precum și lotul 2 din actul de dezlipire nr. 1602/2022, precum și lotul 1 și lotul 2 din actul de alipire nr. 1734/2022, înscris în Cartea funciară nr. 75989 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 75989 al imobilului situat în situat în b-dul Mihai Viteazu nr. 6A, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP



Nesecret
1 din 1

H-dul 1, birou 17A, sector 5, București
Tel: 021 311 35 77 Fax: 021 311 42 10
www.anrps.gov.ro e-mail: anrps@anrps.gov.ro



ANEXA 11.4

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

COMANDA

Către furnizor:
S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.
Str. Ștefăni Ștefan, Nr. 7, Sector 2, București
CUI 38632748
J40 / 20815 / 2017

Conform referat nr. 98945/22.11.2023

DA34560745

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		669	22	11	2023

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
78311100-8	Studiu de oportunitate în vederea concesiunii unui teren intravilan în suprafața de 38.731 mp, situat în municipiul Hunedoara, B-dul M. Viteaz, nr. 6A, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75989, nr. topografic 75989, categorie de folosință curți construite, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara	buc		1	2.000,00	2.000,00	380,00	2.380,00			
	Total					2.000,00	380,00	2.380,00			

• Plata în maxim 15 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013.

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC ȘEF SERVICIU ACHIZIȚII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV
BOBOLITANU DAN FERENT EERENA POPA AURELIA ANISOARA DERVI ADINA PUSCORU CLAUDIA MIHARA ALBU MARINELTA MARGARETA
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE
PARAU CRISTINA MARCELA
Intocmit 3 ex.
Frânoșel Boștoș

42. 76334/22.11.2023.