



24-4545-PMH Primaria Hunedoara 19.01.2024

Fair Value

STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. 864.1 / 17.01.2024

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

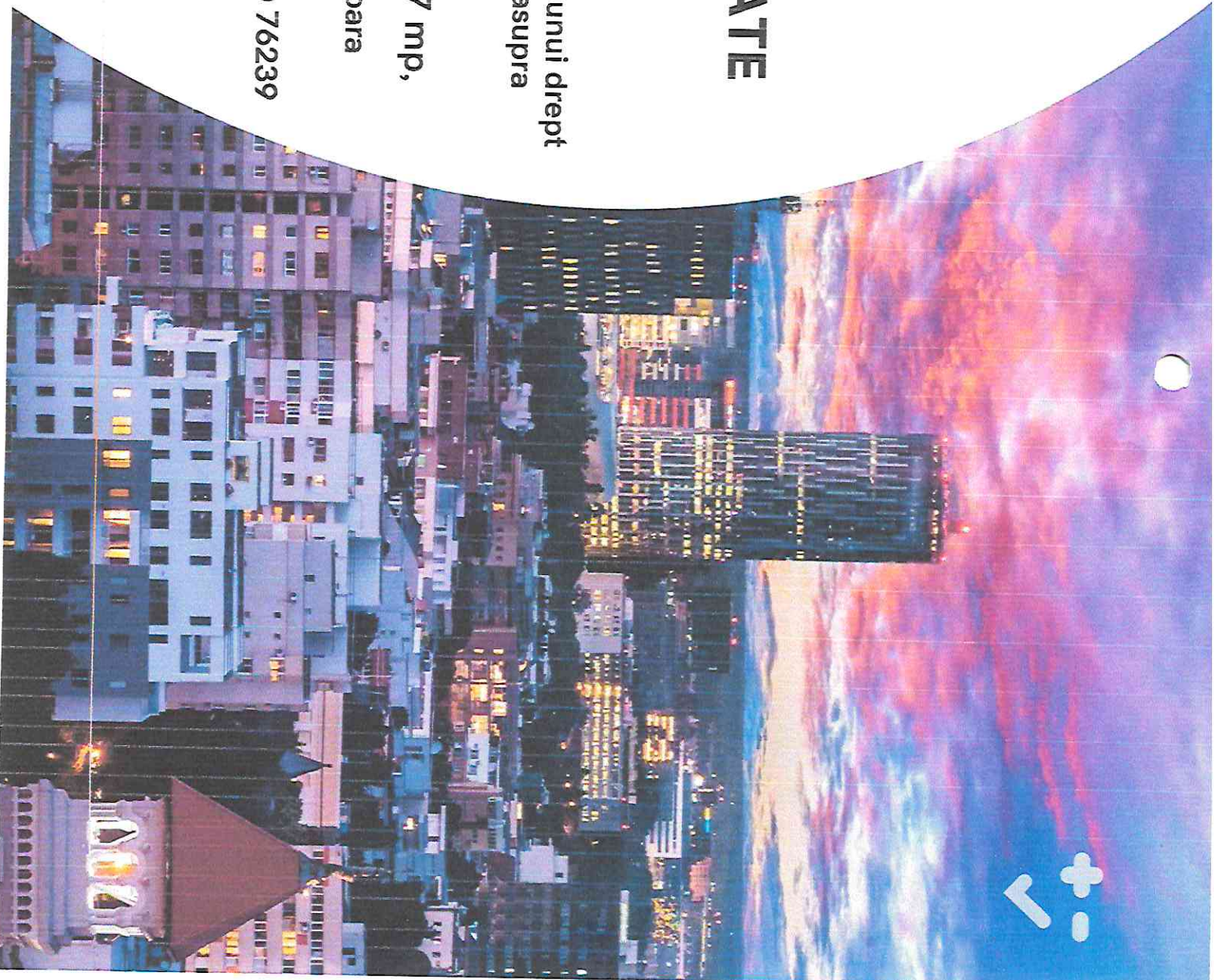
TEREN INTRAVILAN in suprafata de 17 mp,

situat in municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
b-dul Republicii nr. 12F,

identificat cu CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD 76239

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafata de 17 mp,

Adresa: Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara
înscris în CF nr. 76239 Hunedoara, nr. cad. 76239

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea concesiunii terenului în suprafața de 17 mp, identificat cu CF 76239 Hunedoara, nr. CAD: 76239, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 728.2 / 17.01.2024, valoarea de piață a imobilului este de **915 EUR**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

2,15 EUR/an/mp, respectiv 36,55 EUR/an
echivalent

10,70 LEI/an/mp, respectiv 182 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.01.2024 : 4,9761 Lei / EUR

Cu deosebită considerație,



Oprîta Vasile - Matei

Oprîta Vasile - Matei
Ing. Ec.
Evaluator Autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian

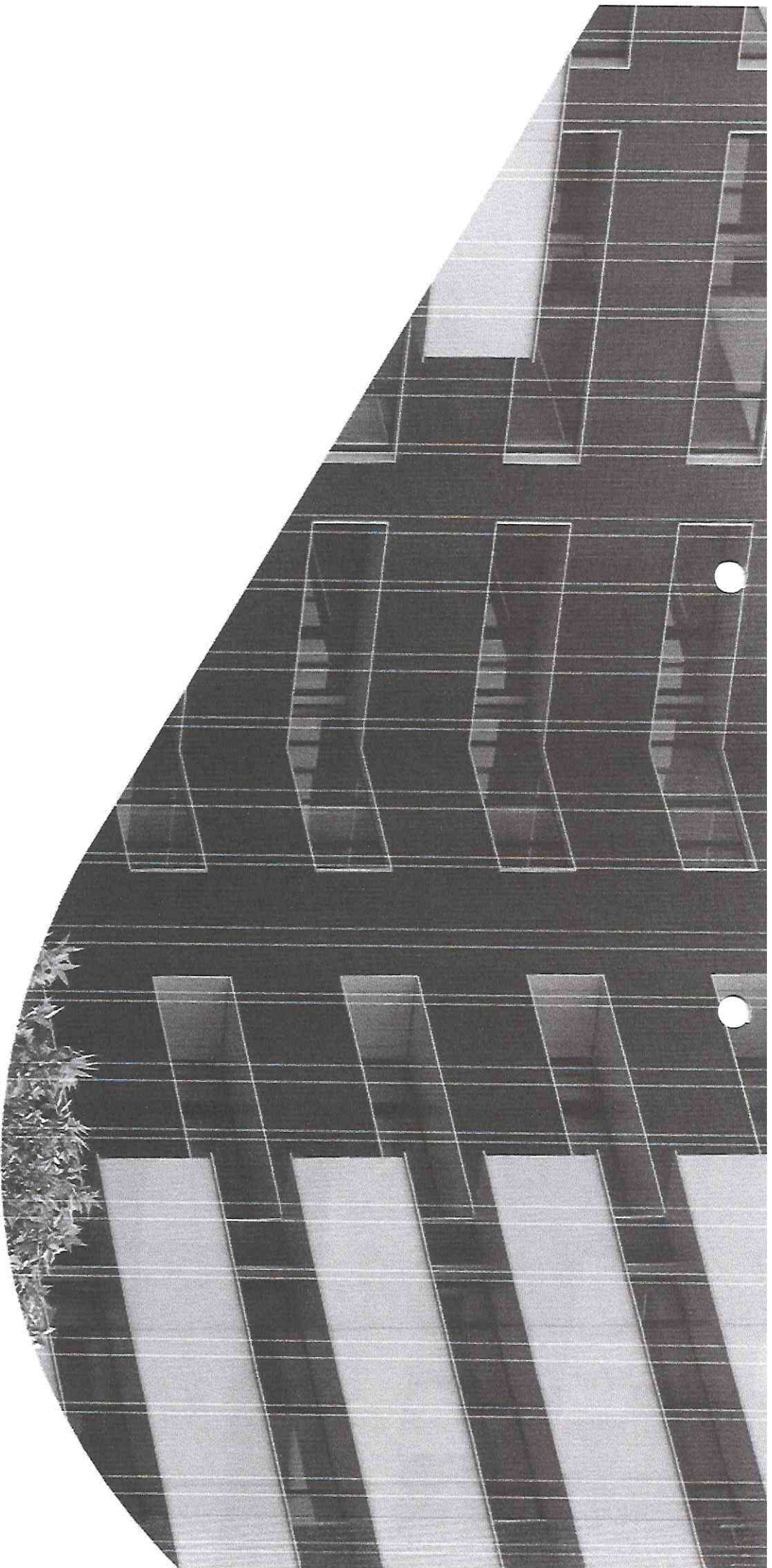
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII	7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	14
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	17
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	17
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	18
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	19
9. AVIZE OBLIGATORII	20
10. CONCLUZII	20
11. ANEXE	23
11.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 846.2 / 17.01.2024 - TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 17 mp	
11.2 EXTRAS CF NR. 76239	
11.3 ADRESA NR. 3025 PS / 11.10.2023 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 636 / 31.10.2023	



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE



Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Teren intravilan în suprafață de 17 mp, înscris în CF nr. 76239, nr. cad. 76239 Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	17.01.2024
Curs de schimb valutar	4,9761 Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunității concesiunii teren intravilan și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesiunea imobilului, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 846.2 / 17.01.2024, valoarea de piață a imobilului este de 915 EUR , iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani , este: 2,15 EUR/an/mp, respectiv 36,55 EUR/an echivalent 10,70 LEI/an/mp, respectiv 182 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 17.01.2024 : 4,9761 Lei/ EUR
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie – funcția	FaiValue Evaluari SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile Matei Stan Laurentiu Adrian – Director FaiValue Evaluari SRL

2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului și hotaraste vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

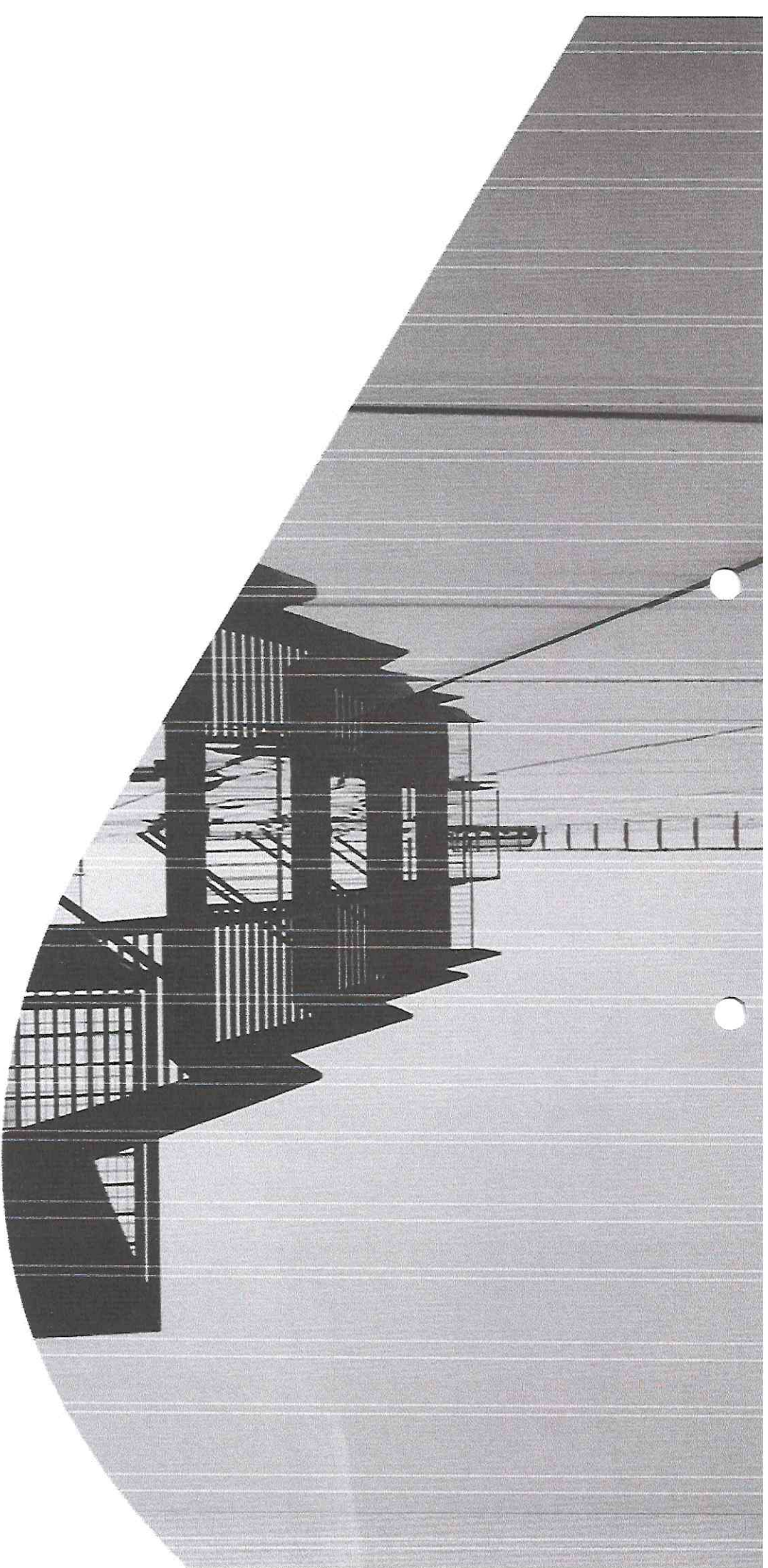
În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafață de 17 mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF 76239 Hunedoara, NR. CAD. 76239, categoria de folosință curți, construcții.

Terenul în suprafață de 17 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028), și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, în baza Hotărârii de Consiliu nr. 115 / 31.03.2023 emisă de Municipiul Hunedoara.

Terenul cu nr. cadastral 76239 este identificat la poz. nr. 322 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acestuia.

Conform adresei nr. 3025 PS / 11.10.2023 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. 76239, nr. cadastral 76239, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 17 mp, analiza oportunității realizării concesiunii și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII



TEREN INTRAVILAN în suprafață de 17mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD 76239.

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

Nr. cerere 30987
Ziua 06
Luna 09
Anul 2023
Cod verificare 100185034220

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76239 Hunedoara

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 12F, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76239	17	teren împrejmuit; teren parțial împrejmuit

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD. 76239, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1.

Terenul în suprafață de 17 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, în baza Hotărârii de Consiliu nr. 115 / 31.03.2023 emisă de Municipiul Hunedoara.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2121 / 18/01/2023 Act Administrativ nr. Adresa nr.4142, din 13/01/2023 emis de Primaria Hunedoara;	
B1 Se deschide CF nr.76239/UAȚ Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G. al ANCPPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr.cad. 76239/UAȚ Hunedoara descris în Partea I-a, adus din CF 4980/1 Hunedoara, nr. top 2064/55/109 de sub A+219	A1
13883 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARARE DE CONSILIU NR.115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.32714, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. lista de inventar, din 06/04/2023 emis de „ Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
16526 / 04/05/2023 Act Administrativ nr. HOTARARE DE CONSILIU NR.115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR.39882, din 03/05/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Se îndreapă eroarea materială din Partea I-a a Cf și din cuprinsul încheierii 13883/2023 cu privire la actul administrativ care a stat la baza intabularii respectiv HCL nr.115/2023 și nu HCL nr.134/2023 cum a fost înscris, eronat	A1

Situatia juridica

Terenul cu nr. cadastral 76239 este identificat la poz. nr. 322 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia.

Conform extras CF 76239, eliberat în baza cererii3087/06.09.2023 :

- 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.
- nu este înscris un drept de servitute pe parcela cu nr. cad. 76239 pentru accesul în spațiul comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065, având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării terenului evaluat către o terță persoană, spațiul comercial menționat nu va fi afectat de lipsa de acces generată de parcela evaluată, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea spațiului comercial. Dacă vânzarea se va face către proprietarul spațiului comercial (S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

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

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembșămintăle dreptului de proprietate, dreptul reale	Referințe
NU SUNT	

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 17 mp , este situat în municipiul Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara .

Descrierea zonei în care se afla terenul

Terenul intravilan care face obiectul raportului de evaluare, în suprafața de 17,00 mp , este situat în zona mediană vestică a municipiului Hunedoara, la intersecția dintre b-dul Republicii și str. 22 Decembrie, în proxima vecinătate a Parcului Central

Tipul zonei : zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – industrială:

- zona rezidențială : blocuri de locuințe P+3 - P+10, respectiv case P – P+1
- zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, supermarket-uri
- zona industrială : spații de microproducție sau prestări servicii, amplasate de-a lungul raului Cerna sau pe platforma vechiului combinat siderurgic.

Descrierea și identificarea proprietatii

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale si a portalului E-TERRA ANCP, avand un front stradal la b-dul Republicii de cca. 8,18 ml.

Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din bld. Republicii / str. 22 Decembrie până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale.



Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 17 mp, este amplasat în vecinătatea unei construcții tip P, cu destinație comercială, formată din mai multe spații comerciale. Terenul are forma dreptunghiulară, avand forma unei nise constructive rezultată prin extinderea spațiilor învecinate la limita aacoperișului iesit cu rol de copertină.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 76239, este liber de construcții, parțial împrejmuit pe trei laturi de construcția învecinată, urmând să facă parte (în alternativa celei mai bune utilizări) din spațiul comercial adiacent (fostul magazin BOROMIR), aparținând S.C. ALL PACIN ONE S.R.L., prin extinderea acestuia la limita de aliniere a construcției existente, păstrându-se aliniamentul.

Vecinătăți :

- ✓ NORD - spatiu comercial pe latimea de 2,15 m
- ✓ EST - frontul stradal al spațiul comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065 , având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu, care va face obiectul extinderii (în varianta CMBU) . Spațiul comercial și terenul pe care este edificat acesta sunt întăbuilate în favoarea S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.

- ✓ SUD - spatiu comercial pe latimea de 1,96 m
- ✓ VEST - domeniul public reprezentat de trotuar la b-dul Republicii.

Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata dreptunghiulară avand un front stradal la b-dul Republicii de cca. 8,18 m. Dimensiunile parcelei de teren sunt de cca. 8,18 x 2,08 ml.

Categoria de folosință : curți-construcții.

Terenul este sistematizat , clar delimitat si amenajat cu pardoseli de beton.

Terenul dispune de toate utilitățile existente în zonă. Practic, la limita proprietății (în interiorul spațiului comercial) sunt racordări la energie electrică, apă curentă si canalizare. Rețeaua de gaz se regăsește în zonă , dar nu există racord la proprietate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 238 / 11.09.2023 :

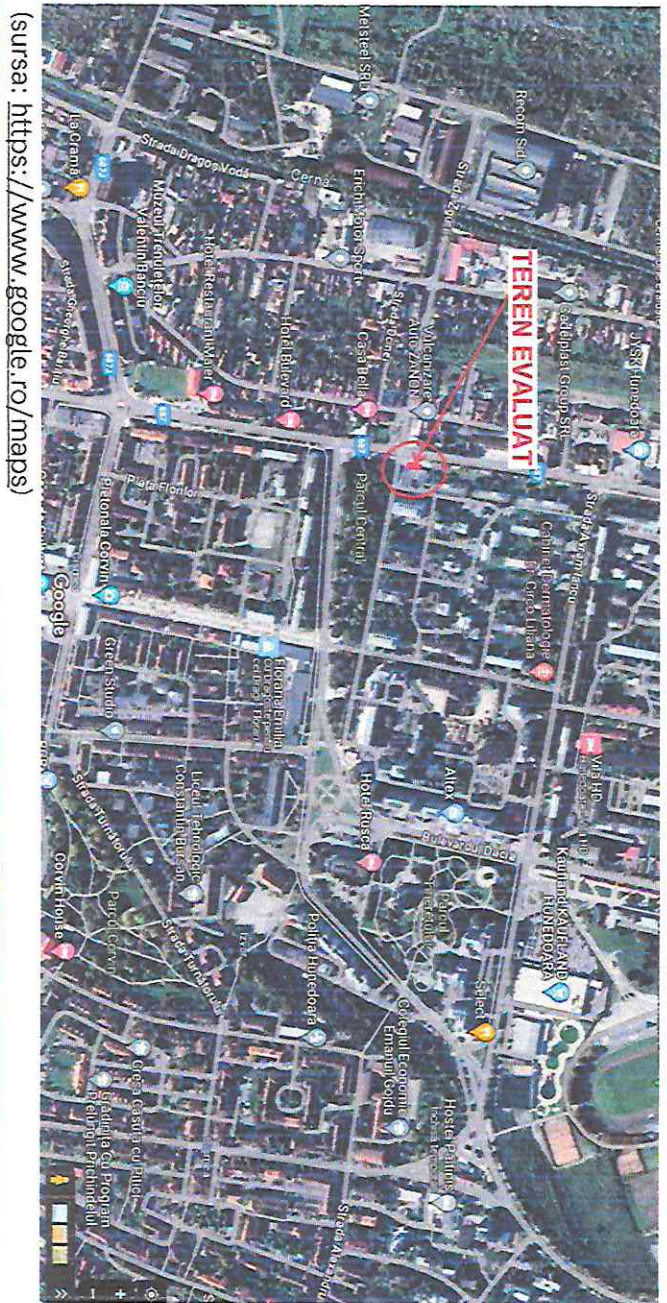
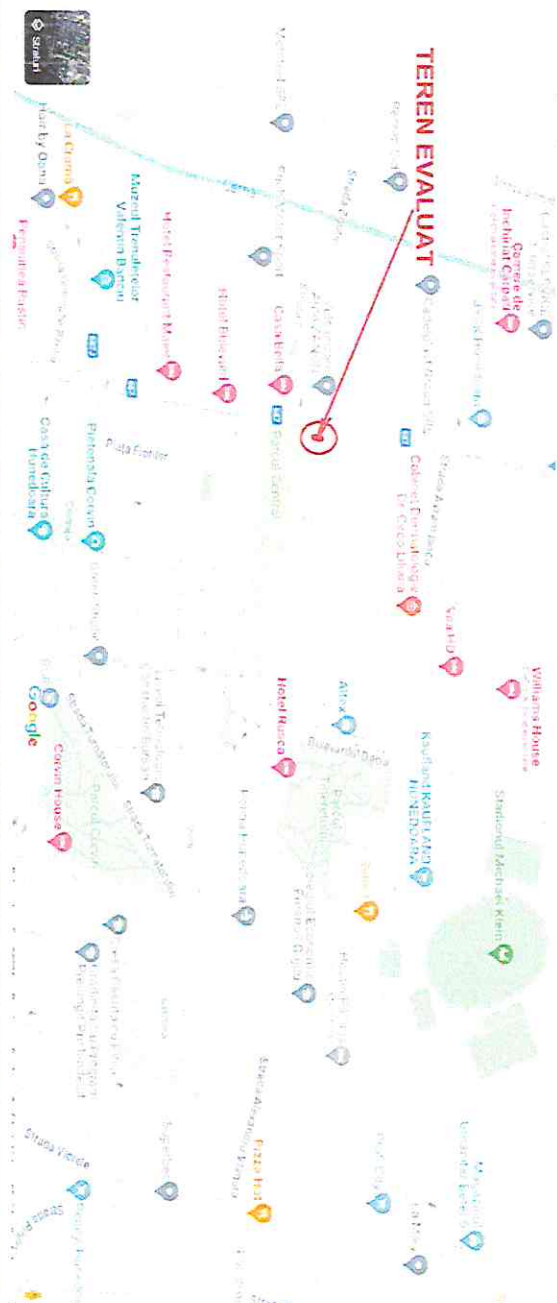
- ✓ imobilul se află în intravilanul localității UTR 1
- ✓ destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat este : zonă cu funcțiuni complexe de interes public
- ✓ utilizări permise : unități de interes public
- ✓ utilizări permise cu condiții : elaborarea PUD pentru obiectivele de utilitate publica.
- ✓ Indici maxim admisibili (POT, CUT) : POT = 80% , CUT = 2,0.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevența minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că funcțiunea zonei este una mixta rezidențială / comercială / industrială, și că terenul este adiacent unei construcții cu destinație exclusiv comercială, se menține această utilizare comercială și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități comerciale, depozitare, prestări servicii, activități similare cu cele desfasurate de catre societatile care functioneaza in incinta acestei clădiri.

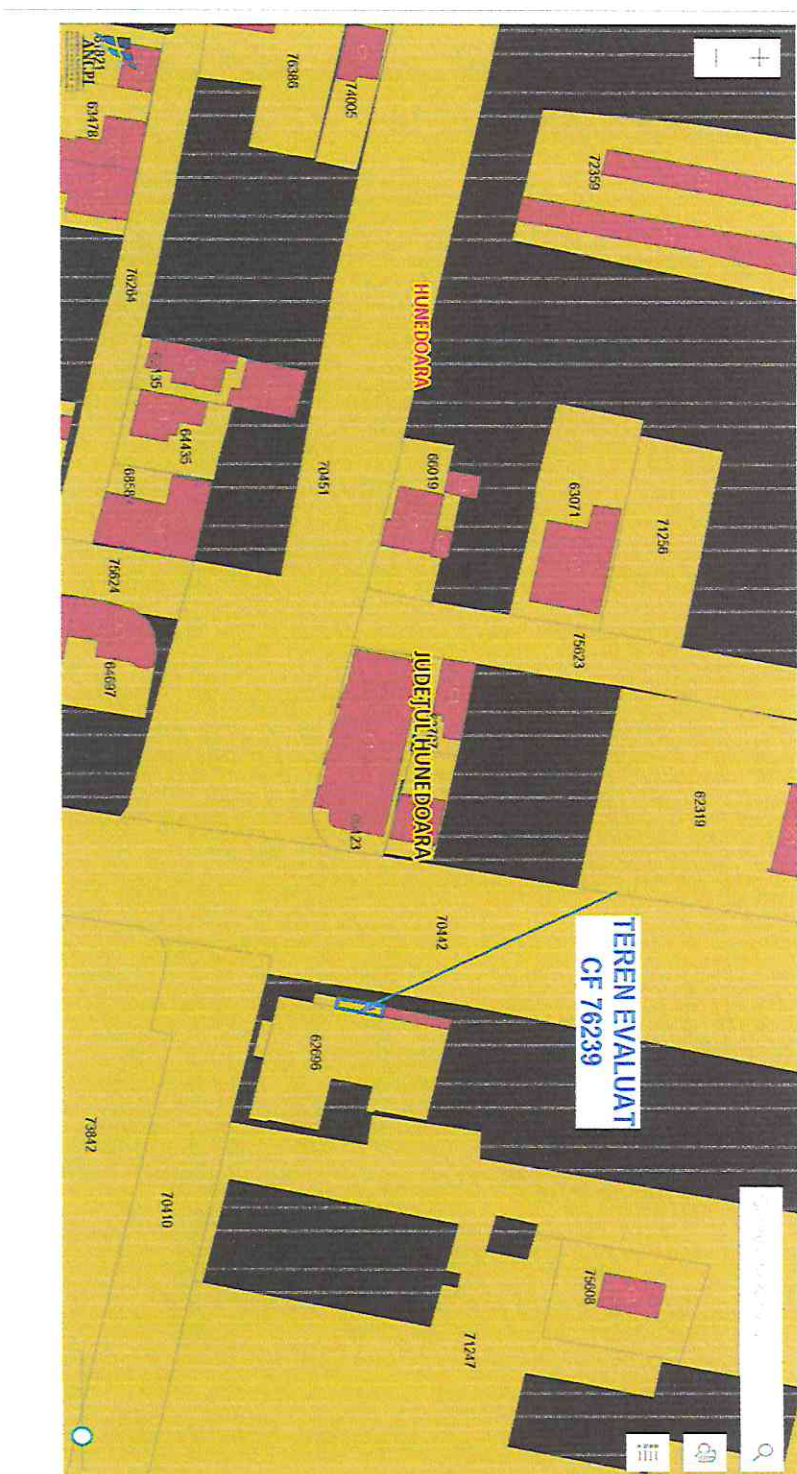
Pentru autorizarea activitatii, concesionarul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare.

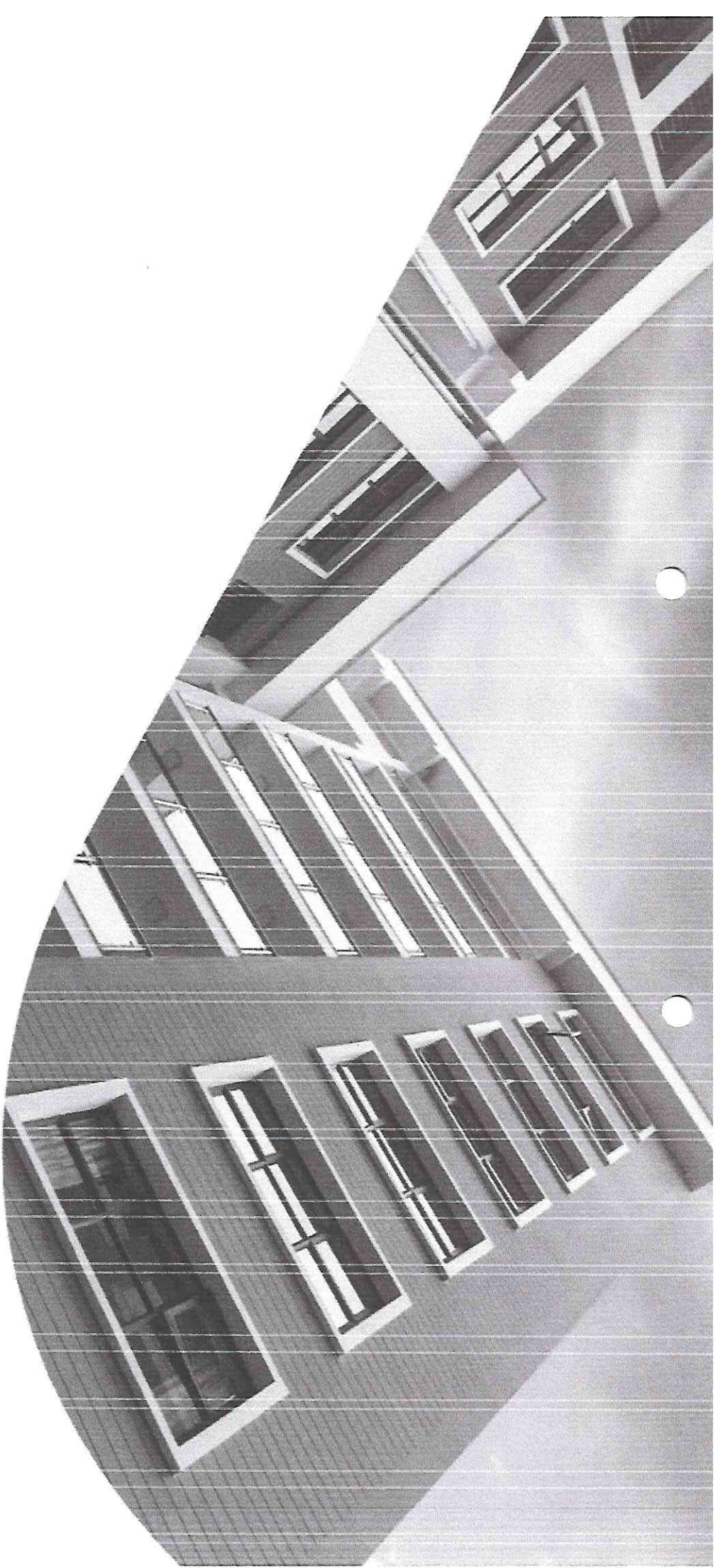
Conform adresei nr. 3025 PS / 11.10.2023 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul ce face obiectul concesiunii, înscris în Cartea Funciară nr. 76239 , nr. cadastral 76239, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Localizare proprietate imobiliara teren intravilan



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





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





Motive de ordin economic si financiar

- ✓ Necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat/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 concesiunare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmarește susținerea investitorilor mici – viitorii contribuabili în realizarea unor spații comerciale, depozitare sau prestări servicii, prin extinderea spațiilor pe care acestia le dețin..
- ✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului privat / public aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Concesiunarea bunurilor aflate în proprietatea privată 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.
- ✓ Creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietate de Municipiul Hunedoara.
- ✓ Crearea de locuri de muncă și impulsivarea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei
- ✓ Susținerea dezvoltării micilor investitori va conduce la crearea de noi locuri de muncă și la impulsivarea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei, afectată de somaj după reducerea drastică a platformei siderurgice sau înăsprirea mediului economic.
- ✓ Menținerea în circuitul comercial a unui spațiu, care prin extindere va fi mai bine orientat după cerințele pieței și va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.
- ✓ Susținerea dezvoltării pe orizontală a unui lanț comercial aprovizionare – desfacere, cu impact asupra creerii de noi locuri de muncă.
- ✓ În scopul exploataării 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.
- ✓ Adăugarea unui plus de valoare zonei prin deschiderea de spații comerciale modernizate.
- ✓ Lucrarile de investiții care vor fi efectuate se vor face în baza avizelor de mediu și legislației în vigoare privind conservarea mediului inconjurator și colectarea selectivă a deșeurilor. Investițiile efectuate în conformitate cu prevederile legale oferă certitudinea ca activitățile desfășurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.

Motive de ordin social

Motive de mediu

Analiza SWOT – Valorificare patrimoniului prin concesionare

Puncte tari

- v Creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietatea Municipiului Hunedoara și a veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței anuale, prin creșterea veniturilor din impozite și taxe locale;
- v Realizarea investițiilor nu implică resurse financiare și de personal din partea Primăriei municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina concesionarului.
- v Crearea de noi locuri de muncă în activitățile desfășurate pe terenul concesionat (ce va conduce la extinderea unui spațiu comercial), cu impact asupra scăderii ratei șomajului;
- v Dezvoltarea activităților conexe și implică dezvoltarea mediului economic, îmbunătățirea standing-ului de viață
- v Creșterea veniturilor din impozite și taxe locale.

Oportunități

- v Dezvoltarea unor investiții noi cu destinație comercială, depozitare, servicii – destinația zonei în care este amplasată proprietatea;
- v Promovarea activităților desfășurate în cadrul investiției asigură promovarea zonei și implicit a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- v Riscul de finanțare a investiției în cazul apelării la surse de finanțare externă (ex. pentru edificarea construcției);
- v Migrația forței de muncă către piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrărilor sau calitatea slabă a lucrărilor.

Amenințări

- v Riscul bancar cauzat de evoluția dobânzilor și a cursului valutar;
- v Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- v Posibilitatea unei recesiuni în principal în contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 și a conflictelor existente în zonele învecinate României;

Concluzia

În urma analizei informațiilor mai sus menționate se poate concluziona că este oportună concesionarea proprietății care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenințările și riscurile care pot apărea, de orice natură, nu este oportună o stagnare a investițiilor care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local.

În vederea obținerii a unei redevențe la un nivel cât mai ridicat, concesionarea se va face prin licitație publică deschisă, în condițiile legii.



5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 846.2 din 17.01.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **915 EUR**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

2,15 EUR/an/mp, respectiv 36,55 EUR/an

echivalent

10,70 LEI/an/mp, respectiv 182 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.01.2024 : 4,9761 Lei/ EUR

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

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 846.2/17.01.2024, 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, acestea fiind asigurate de concesionar.

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

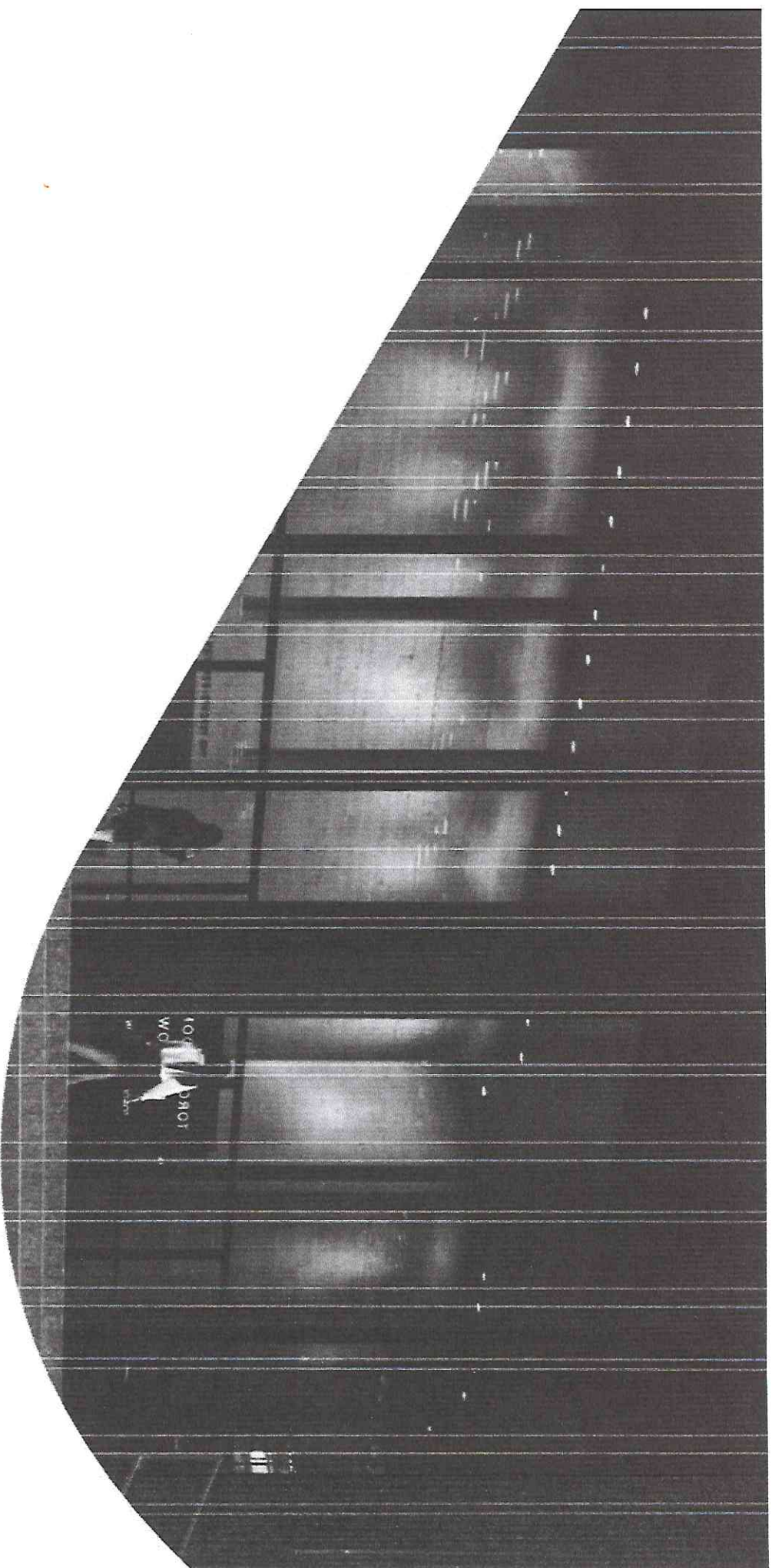
Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitația publică deschisă, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 363, paragraful 1: „Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

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 proportionalității și nediscriminării (art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ).

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 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.”

Realizarea obiectivului de investiție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii 50/1991.

Asupra imobilului descris în prezentul studiu se va constitui un drept de concesiune pentru o perioadă de 49 ani

Conform art. 306 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ:

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

8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura și cadrul legal

După aprobarea documentației de atribuire, se va organiza licitația publică în vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei câștigătoare se va determina în baza punctajului obținut.

Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevăzute de Ordonanța de Urgență 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 Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, se menționează ca:

„bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare”.

10. CONCLUZII

În urma analizei efectuate în cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru terenul intravilan situat în municipiul Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, județ Hunedoara, identificat cu CF 76239 Hunedoara, nr. CAD: 76239, analizând și obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiunii reprezintă o soluție viabilă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 846.2 din 17.01.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este de **915 EUR (4.550 lei)**, iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

2,15 EUR/an/mp, respectiv 36,55 EUR/an
echivalent

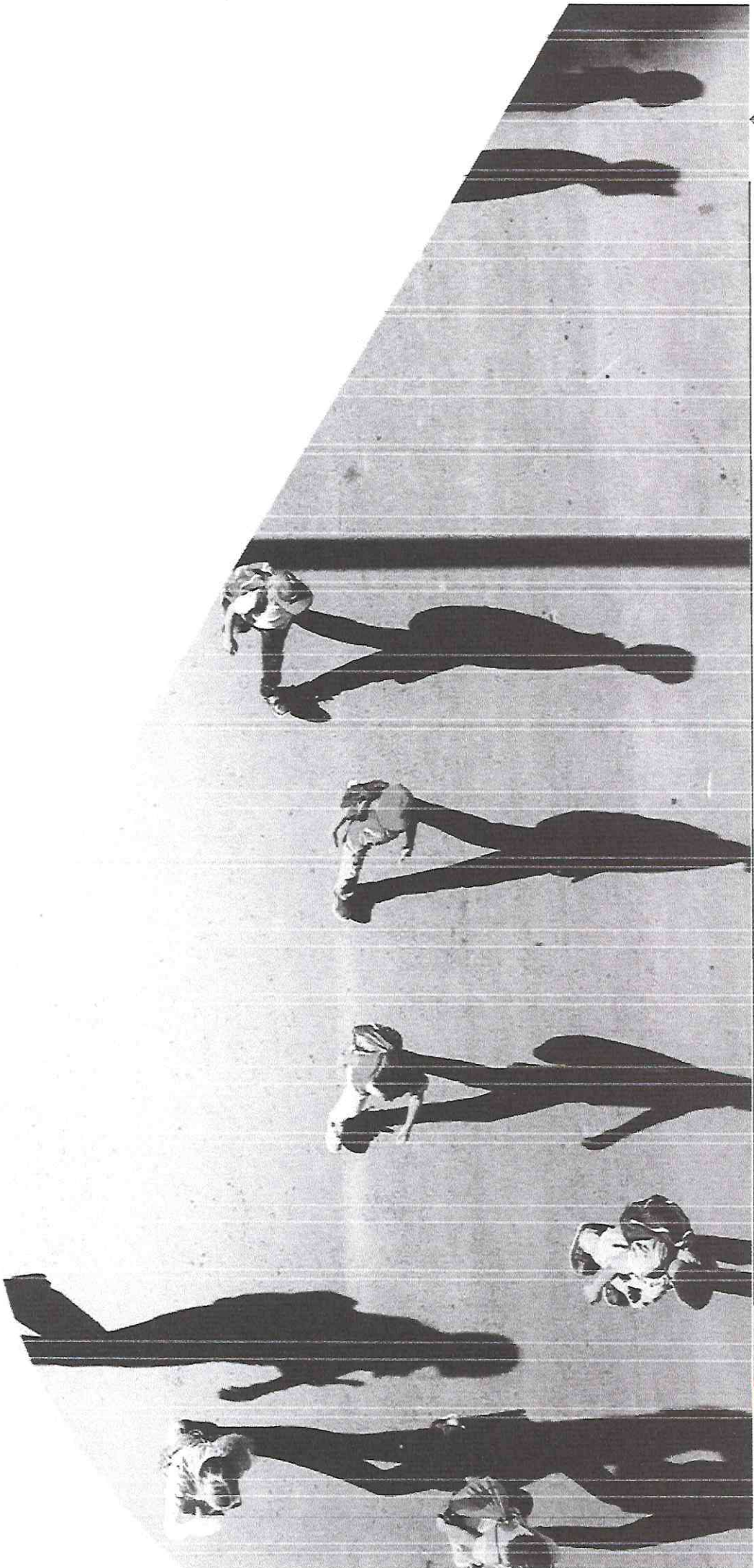
10,70 LEI/an/mp, respectiv 182 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.01.2024 : 4,9761 Lei/ EUR

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare 846.2 / 17.01.2024, anexă la prezentul studiu de oportunitate, a fost determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Valoarea nu conține TVA.

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



11. ANEXE

ANEXA 11.1

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 846.2 / 17.01.2024

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 17 mp

situat in municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
b-dul Republicii nr. 12F ,
identificat cu CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD 76239

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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



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

Oprîta 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 17mp

Adresa: Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara
Înscriș în CF nr. 76239 Hunedoara, nr. cad. 76239

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 Oprîta 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 **17.01.2024**, este:

915 EUR

echivalent

4550 LEI

(53,80 euro/mp)

(267,70 lei/mp)

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



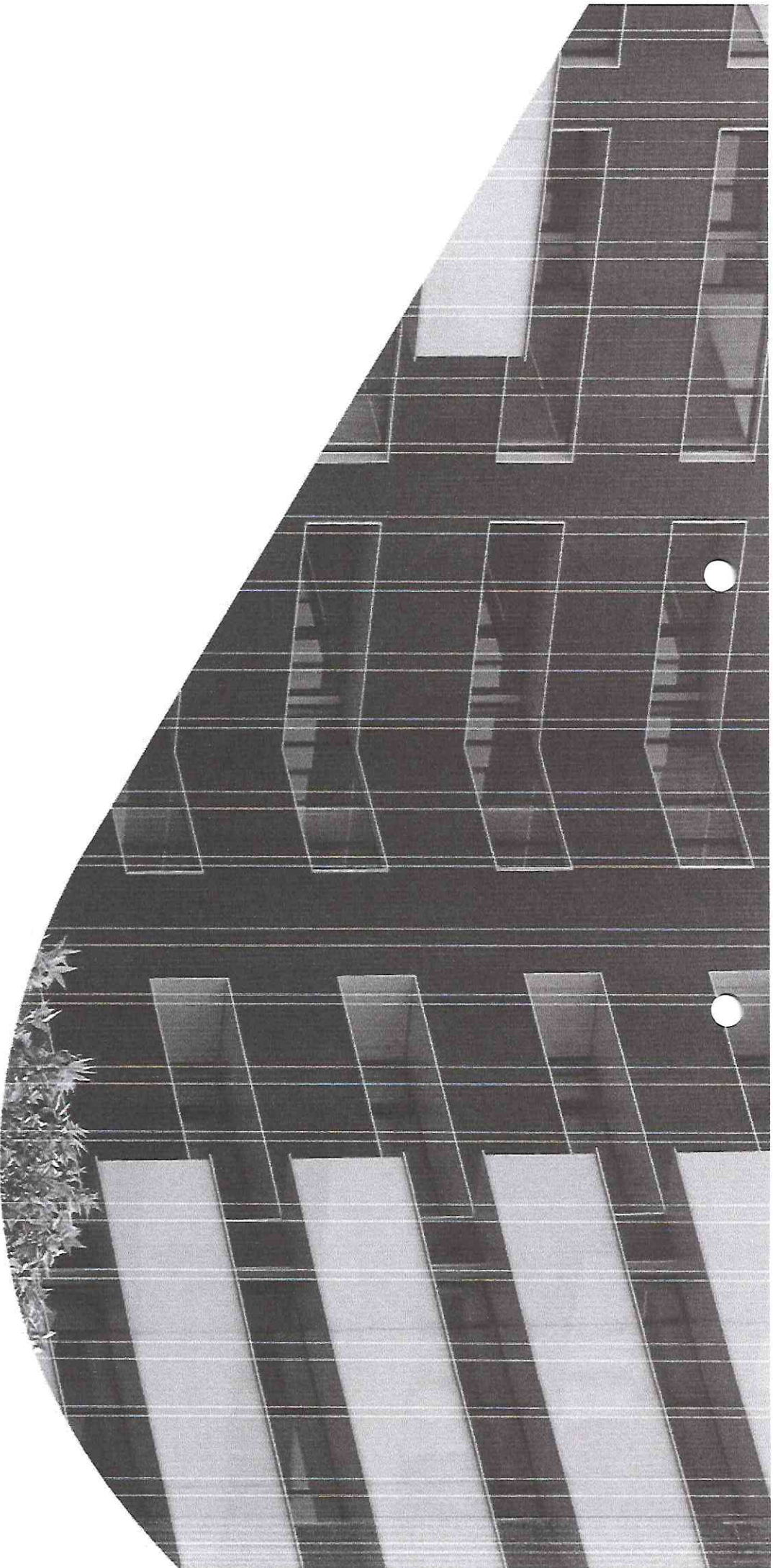
Handwritten signature of Stan Laurentiu Adrian.

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

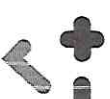


Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	13
5. ANALIZA DATELOR	19
6. EVALUARE	21
7. ANEXE	24



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



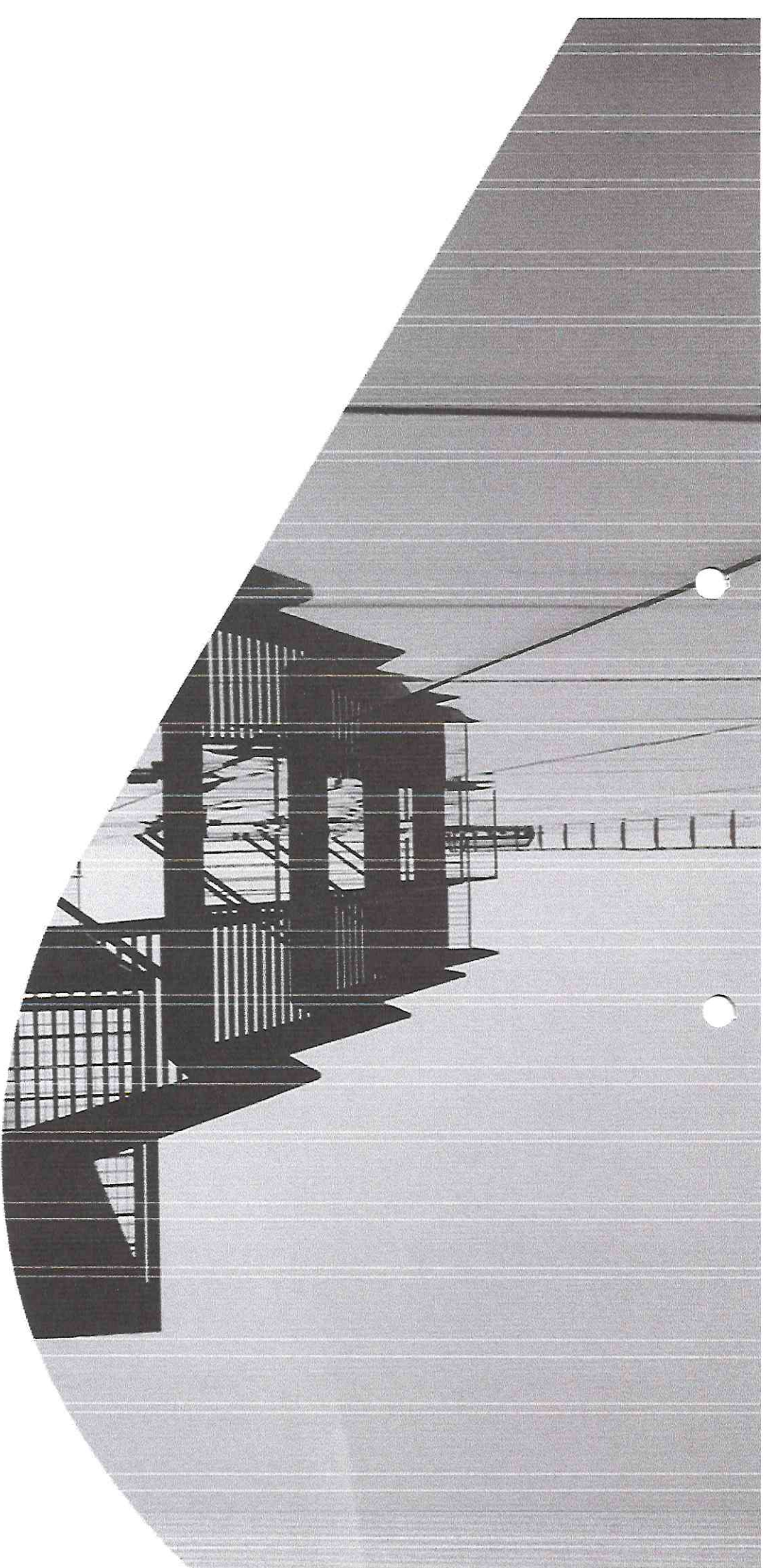
Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA					
Data raportului de evaluare	17.01.2024					
Data inspecției	17.01.2024					
Data evaluării	17.01.2024					
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899					
Compania de evaluare	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20					
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director					
Tip proprietate	Teren intravilan					
Adresa proprietății	Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76239 Hunedoara, nr. cad. 76239					
Suprafețe	17mp					
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat					
Curs de schimb valutar	4,9761 LEI/EUR					
VALOAREA DE PIAȚĂ	915		EUR	4.550	LEI	
	53.80		EUR/mp	267,70	LEI/mp	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin					
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc					
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata în baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: B-dul Republicii Drum asfaltat Public					

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Observații speciale	• Teren intravilan parțial împrejmuit pe 3 laturi de construcție, urmând să facă parte din spațiul comercial adiacent (fostul magazin BOROMIR), aparținând S.C. ALL PACIN ONE S.R.L., prin extinderea acestuia la limita de aliniere a construcției existente. • Categoria de folosința teren : curți - construcții. • Conform extras CF 76239 : - 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. - nu este înscris un drept de servitute pe parcela cu nr. cad. 76239 pentru accesul în spațiul comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065, având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării terenului evaluat către o terță persoană, spațiul comercial menționat nu va fi afectat de lipsa de acces generată de parcela evaluată, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea spațiului comercial. Dacă vânzarea se va face către proprietarul spațiului comercial (S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie. • Conform adresei nr. 3025 PS / 11.10.2023 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. 76239, nr. cadastral 76239, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. • Terenul este sistematizat și amenajat (betonat), utilitățile (energie electrică, apă, canalizare) sunt în vecinătate la spațiul comercial ce urmează a fi extins.
---------------------	--



- Cu deosebită considerație



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 17mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD 76239.
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 de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76239 Hunedoara, nr. cad. 76239
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat (conform extras CF anexat) Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD. 76239, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1. Terenul în suprafață de 17 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, în baza Hotărârii de Consiliu nr. 115 / 31.03.2023 emisă de Municipiul Hunedoara. Terenul cu nr. cadastral 76239 este identificat la poz. nr. 322 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 227 / 31.05.2023 privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia. Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 3987/ 06.09.2023, 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.
Drepturi de proprietate evaluate	

Tipul valorii utilizate

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

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

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

M moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (17.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume **4.9761 Lei/Euro**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 17.01.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2024.

Data evaluării este **17.01.2024**.

Data raportului

17.01.2024

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 17.01.2024, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe parcelele învecinate, la activitățile desfășurate în acestea cu potențial impact asupra imobilului evaluat; singurele informații disponibile au fost cele din extrasul CF 76239 Hunedoara și cele puse la dispoziție de proprietar.

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 76239
- ✓ Extras de Plan cadastral
- ✓ Certificat de Urbanism nr. 238 / 11.09.2023

✓ Adresa 3025 PS / 11.10.2023 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

Alte informații, respectiv:

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

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

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

Ipoteze semnificative



proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

✓ Identificarea amplasamentului și a limitelor a fost efectuată în baza portalului E-Terra – nr. Cadastral, a adresei poștale, a precizărilor făcute de reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu cea din actele puse la dispoziție de proprietar.

✓ Conform extras CF 76239 :

- 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.

- nu este înscris un drept de servitute pe parcela cu nr. cad. 76239 pentru accesul în spațiul comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065, având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării terenului evaluat către o terță persoană, spațiul comercial menționat nu va fi afectat de lipsa de acces generată de parcela evaluată, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea spațiului comercial. Dacă vânzarea se va face către proprietarul spațiului comercial (S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

✓ Conform adresei nr. 3025 PS / 11.10.2023 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. 76239, nr. cadastral 76239, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Ipoteze speciale semnificative

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narrativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4. PREZENTAREA DATELOR



Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 17mp, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, înscris în CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD 76239.

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



ANCPPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76239 Hunedoara

Nr. cerere

30987

Ziua

06

Luna

09

Anul

2023

Cod verificare
10085834290



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 12F, jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76239	17	Teren împrejmuit; teren parțial împrejmuit

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 76239 Hunedoara, Nr. CAD. 76239, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1.

Terenul în suprafață de 17 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, în baza Hotărârii de Consiliu nr. 115 / 31.03.2023 emisă de Municipiul Hunedoara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2121 / 18/01/2023 Act Administrativ nr. Adresa nr.4142, din 13/01/2023 emis de Primăria Hunedoara; Se deschide CF nr.76239/UA1 Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr.cad. 76239/UA1 Hunedoara descris în Partea I-a, adus din CF 4980/1 Hunedoara, nr. top 2064/55/109 de sub A-219	A1
13883 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE DE CONSILIU NR.115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.32714, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. lista de Inventar, din 06/04/2023 emis de „ Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
16526 / 04/05/2023 Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE DE CONSILIU NR.115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. ADRESA NR.39882, din 03/05/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Se îndreaptă eroarea materială din Partea II-a a Cf și din cuprinsul încheierii 13883/2023 cu privire la actul administrativ care a stat la baza intabularii respectiv HCL nr.115/2023 și nu HCL nr.134/2023 cum a fost înscris eronat	A1



Conform extras CF 76239 :

- 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.
- nu este înscris un drept de servitute pe parcela cu nr. cad. 76239 pentru accesul în spațiul comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065, având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu. Se formulează ipoteza că, în alternativa vânzării terenului evaluat către o terță persoană, spațiul comercial menționat nu va fi afectat de lipsa de acces generată de parcela evaluată, impunându-se acordarea unui drept de servitute în favoarea spațiului comercial. Dacă vânzarea se va face către proprietarul spațiului comercial (S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.), valoarea întregii proprietăți ar putea crește prin efectul de sinergie.

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

Tipul zonei : zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – industrială:

- zona rezidențială : blocuri de locuințe P+3 - P+10, respectiv case P – P+1
- zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, supermarket-uri
- zona industrială : spații de microproducție sau prestări servicii, amplasate de-a lungul râului Cerna sau pe platforma vechiului combinat siderurgic.

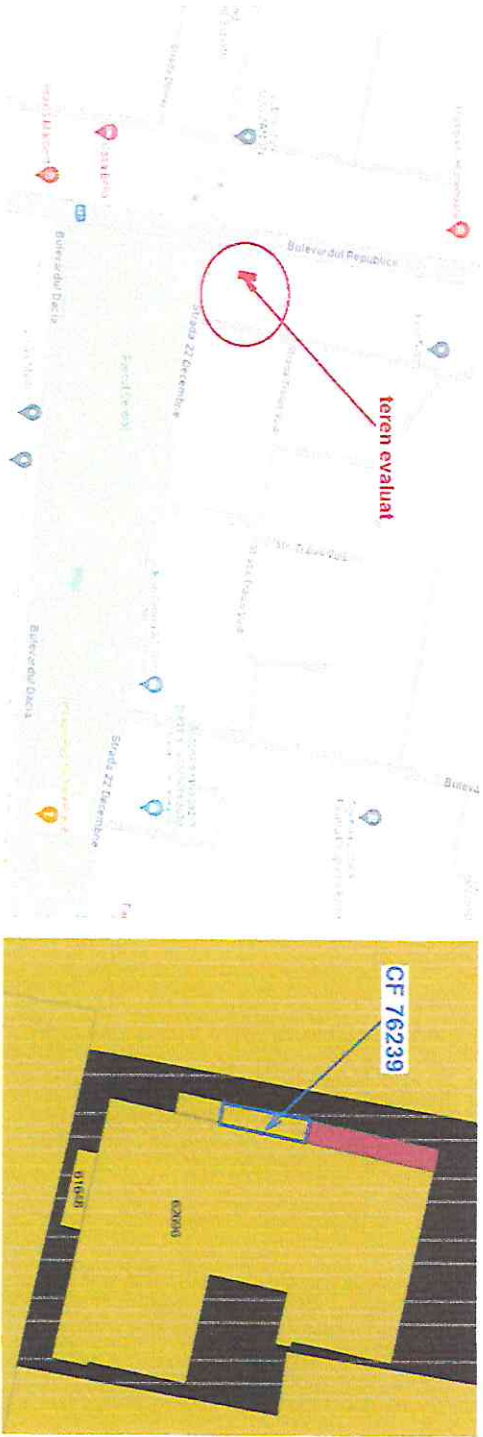
În zonă se află și zone verzi (Parcul Central), dar și instituții publice : ISU Hunedoara, APAPROD Hunedoara

Terenul intravilan care face obiectul raportului de evaluare, în suprafața de 17,00 mp , este situat în zona mediană vestică a municipiului Hunedoara, la intersecția dintre b-dul Republicii și str. 22 Decembrie, în proxima vecinătate a Parcului Central

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP, având un front stradal la b-dul Republicii de cca. 8,18 ml.

Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere), a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuar asfaltat din bld. Republicii / str. 22 Decembrie până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale.

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare



Compoziția zonei

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

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 17 mp, este amplasat în vecinătatea unei construcții tip P, cu destinație comercială, formată din mai multe spații comerciale. Terenul are forma dreptunghiulară, având forma unei nise constructive rezultată prin extinderea spațiilor învecinate la limita aacoperișului ieșit cu rol de copertină.

La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76239, este liber de construcții, parțial împrejmuit pe trei laturi de construcția învecinată, urmând să facă parte (în alternativa celei mai bune utilizări) din spațiul comercial adiacent (fostul magazin BOROMIR), aparținând S.C. ALL PACIN ONE S.R.L., prin extinderea acestuia la limita de aliniere a construcției existente, păstrându-se aliniamentul.

Vecinătăți :

- ✓ NORD - spatiu comercial pe latimea de 2,15 m
- ✓ EST - frontul stradal al spațiului comercial cu nr. Top 264/94/b, în suprafață construită de 74,18 mp, înscris în CF 63065, având în vedere ca parcela evaluată ocupă toată fațada acestui spațiu, care va face obiectul extinderii (în varianta CMBU). Spațiul comercial și terenul pe care este edificat acesta sunt întăbuțate în favoarea S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.
- ✓ SUD - spatiu comercial pe latimea de 1,96 m
- ✓ VEST - domeniul public reprezentat de trotuar la b-dul Republicii.

Informații despre amplasament.

Terenul este drept, plan, fara constructii pe el, are o forma regulata dreptunghiulara avand un front stradal la b-dul Republicii de cca. 8,18 m. Dimensiunile parcelei de teren sunt de cca. 8,18 x 2,08 ml.

Categoria de folosinta : curti-construcții.

Terenul este sistematizat , clar delimitat si amenajat cu pardoseli de beton.

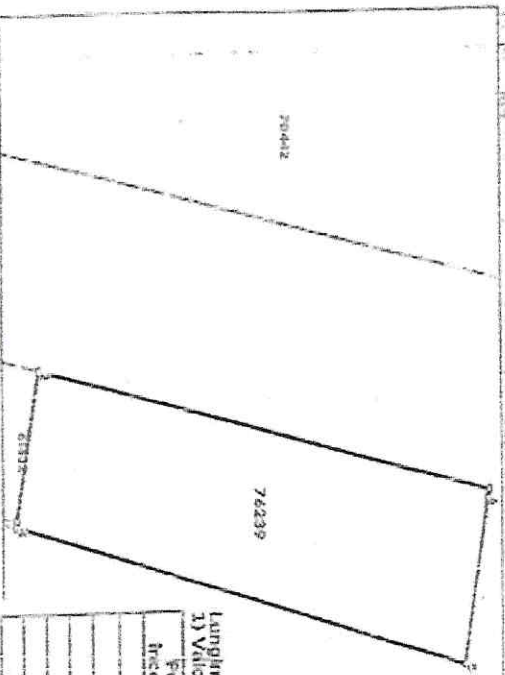
Terenul dispune de toate utilitățile existente în zonă. Practic, la limita proprietății (în interiorul spațiului comercial) sunt racordări la energie electrică, apă curentă și canalizare. Rețeaua de gaz se regăsește în zonă, dar nu există racord la proprietate.

Conform Certificatului de urbanism nr. 238 / 11.09.2023 :

- ✓ imobilul se află în intravilanul localității UTR 1
- ✓ destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat este : zonă cu funcțiuni complexe de interes public
- ✓ utilizări permise : unități de interes public
- ✓ utilizări permise cu condiții : elaborarea PUD pentru obiectivele de utilitate publica.
- ✓ indici maxim admisibili (POT, CUT) : POT = 80% , CUT = 2,0.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Obiectivul / Referințe	
Nr.cadastral	Suprafata (mp)+		
76239	17	Teren parțial împărțit	
Suprafața este delimitată în planul de proiectare Stereo 70			
DETALIUL UNIMATE INCHIN			



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6,181
2	3	1,8
3	4	0,064
4	5	8,172
5	6	2,05
6	1	0,099

Date referitoare la teren						
Nr. Crt	Categorie teren folosită	Suprafața (mp)	Taifa	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Construcții curți	DA	17	-	-	-
Construcții						

Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: curți – construcții ,
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu se cunosc;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Călei Mai Bune Utilizări. Având în vedere că funcțiunea zonei este una mixtă rezidențială / comercială / industrială, și că terenul este adiacent unei construcții cu destinație exclusiv comercială, se menține această utilizare comercială și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități comerciale, depozitare, prestări servicii, activități similare cu cele desfășurate de către societățile care funcționează în incinta acestei clădiri.

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

Conform adresei nr. 3025 PS / 11.10.2023 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. 76239, nr. cadastral 76239, situat în Hunedoara, b-dul Republicii nr. 12F, jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștința de documente/informații/date din care sa rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare.

Pentru dezvoltarea ulterioară a terenului primit în concesiune, după parcurgerea pașilor legali în acest scop, concesionarul are obligația să obțină pe cheltuiala lui, neavând legătură cu redevența de piață estimată, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare, să respecte cerințele din certificatul de urbanism, autorizația de construire și contractul de concesiune.

Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii / concesiunii, de un singur chirias / concesionar.

Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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

5. ANALIZA DATELOR

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă, sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări comerciale, în zona mediului vestic a m. Hunedoara.
- Infrastructura funcțională, de calitate specifică, specifică utilizării comerciale.

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere – în stagnare
- Potențialul cumpărătorilor: 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.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- Oferta de vânzare – suficientă
- Oferta de închiriere – în creștere
- Stocul total disponibil – suficient
- Marja de negociere la vânzare: între 5 și 30%
- Oferte vânzare: 8 - 25 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

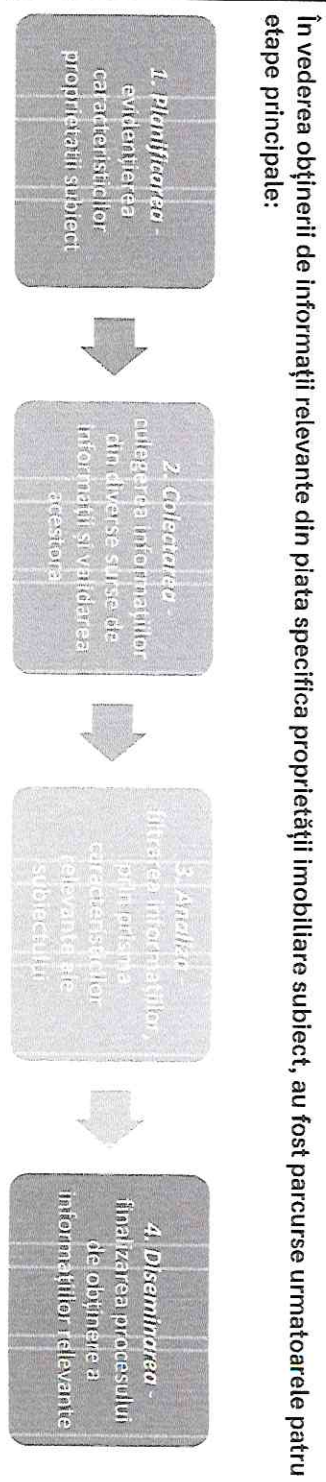
- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (ofertă) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul creșterii costului vieții (creșterea prețurilor energiei, creșterea costurilor cu forța de muncă, etc.)

PASUL 6

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

- Declanșarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și altele, 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 vânzare etc.
- Suprapusa acestor 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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea -- În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

2. Colectarea -- 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).

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 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.

Cea mai bună utilizare

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Possibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial	da	da	da	da
Administrativ	da	da	da	nu
Industrie mică / Prestări servicii	da	da	da	nu

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

6. EVALUARE

Metode de evaluare

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

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.

Metoda comparatiei

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

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

V teren = 915 EURO

echivalent

V teren = 4.550 LEI

(53,80 EUR / mp)

(267,70 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 informațiilor:

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

Analiza rezultatelor



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

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

915 EUR

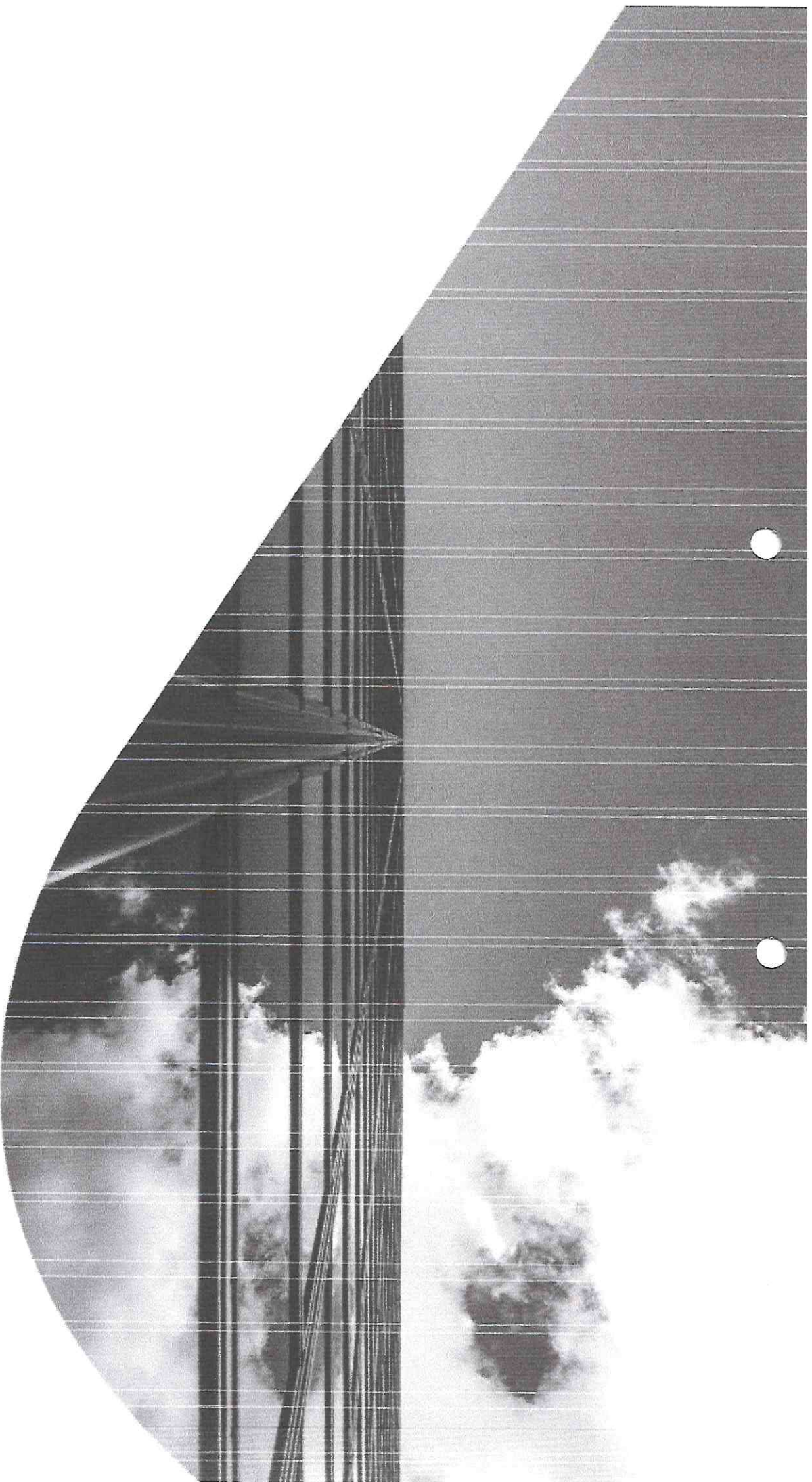
echivalent

4.550 LEI

(53,80 EUR / mp)

(267,70 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 17.01.2024 : 4,9761 LEI / EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

Fair Value

Servicii oferite

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

Evaluare:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garanțării împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

În scopul:

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Printre evaluatorii FairValue sunt:

Echipa

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

Promptitudine și operativitate:

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

Experiență

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

Certificări

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

Risc management:

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



Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

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

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

Etapetele sunt următoarele:

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

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

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

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

1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.
3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului eva uat.
4. Diseminarea – Presupunе finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea int-un format clar si concis a informatiilor verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34,00 €	60,00 €	50,00 €	34,00 €
SUPRAFATA (mp)	17 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	1471 mp
TIPUL COMPARABILEI	nu	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. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - median - b-dul Republicii nr. 12f	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului	Hunedoara - median, M3, zona Plata Dunirea, str. Cerbului	Hunedoara - median, M3, str. Cerbului	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Oltului
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - b-dul Republicii	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/canal - la limita proprietatii gaz - in zona	en/apă/gaz/canal - in zona proprietatii	en/apă/gaz/canal - la limita proprietatii	en/apă/gaz/canal - in zona	en/apă/gaz/canal - in zona
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulata dreptunghiuară cu FS de 8,18 m Dimensiuni : 8,18 x 2,08 m raport bunuri cca. 1:4	Regulata, FS = 53 m, acces la 3 strazi	Regulata, FS = cca 20 m	Regulata, FS = cca 50 m, acces la 2 strazi	Regulata, FS = 30 m, acces la 2 strazi
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructiilor)	Vad comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradale, disponibila ptr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibila ptr. construire	vad comercial ridicat, locuri de parcare stradale sau adiacente proprietatii disponibila ptr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau parcare pe proprietate disponibila ptr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibila ptr. Construire
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială / prestări servicii (extindere spațiu)	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)	17 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	1471 mp
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	34,00 €/mp	60,00 €/mp	50,00 €/mp	34,00 €/mp
TITLUL COMPARABILITĂȚII		oferta	oferta	oferta	oferta
Maria de negociere (%)	nu	-5%	-5%	-5%	-5%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
PREȚ ELIBERARE AMPLASAMENT	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	32,30 €/mp	57,00 €/mp	47,50 €/mp	32,3 €/mp	
Elemente specifice tranzacției	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
REȘTRICȚII LEGALE (regim urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	
Elemente specifice proprietății		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	
LOCALIZARE	Hunedoara - median - b-dul Republicii nr. 12F	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Olului	Hunedoara - median, M3, zona Piața Dunărea - str. Cerbului	Hunedoara - median, M3, str. Cerbului	Hunedoara - Median / Periferic - Zona M4 - str. Olului
Comparabilitate		inferioară	similară	inferioară	inferioară
Caracteristici fizice					
SUPRAFAȚA (mp)	17 mp	1819 mp	200 mp	1290 mp	1471 mp
Comparabilitate		inferioară	inferioară	inferioară	inferioară
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct - b-dul Republicii	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct din strada
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, p an	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/canal - la limita proprietății Gaz - în zonă	en/apă/gaz/canal - în zona proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zona proprietății	en/apă/gaz/canal - în zonă
Comparabilitate		inferioară	SUPERIOARĂ	inferioară	inferioară
IMPREJUMUIRE	parțial împrejmuț	neîmprejmuț	neîmprejmuț	neîmprejmuț	neîmprejmuț
Comparabilitate		inferioară	inferioară	inferioară	inferioară
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară cu FS de 8,18 m Dimensiuni: 8,18 x 2,08 m raport latun cca. 1:4	Regu ara, FS = 53 m, acces la 3 strazi	Regulată, FS = cca 20 m	Regulată, FS = cca 50 m, acces la 2 strazi	Regulată, FS = 30 m, acces la 2 strazi
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ALT. ELEMENTE (vâd comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)	Vâd comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradale, disponibilită pîr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibilită pîr. construire	vad comercial rid cat, locuri de parcare stradale sau proprietate disponibilită pîr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau proprietate disponibilită pîr. Construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibilită pîr. Construire
Comparabilitate		inferioară	SIMILARĂ	inferioară	inferioară
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercial / prestați servicii (extindere spațiu)	comercial / prestați servicii	comercial / prestați servicii	comercial / prestați servicii	comercial / prestați servicii
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	3	2	2
SIMILARĂ		4	6	4	4
inferioară		5	2	5	5
COMPARABILITATE GLOBALA		inferioară	SUPERIOARĂ	inferioară	inferioară
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	57,0 €/mp	SUPERIOARĂ	inferioară	inferioară	
Proprietatea subiect					
Comparabila C	47,5 €/mp	53,80 €/mp	267,7 lei/mp	915 €	4.550 lei
Comparabila D	32,3 €/mp		inferioară	inferioară	echivalent a
Comparabila A	32,3 €/mp		inferioară	inferioară	
					4.9761 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentual prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză acele elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pe care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

- Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 32,3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație înclinată, o suprafață de 1819 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară topografic, este mai slab echipată decât subiectul iar relieful este asemănător. Astfel:
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,);
 - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA (mp), UTILITĂȚI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 32,3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

- Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 57 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară topografic, este mai bine echipată decât subiectul - la limita proprietății, este inferioară decât al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar relieful este asemănător. Astfel:
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheituri de aducere la stații constructii), DESTINATIE (utilizarea terenului));
 - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,);
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp),);
- Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 57 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

- Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 47,5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1290 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară topografic, este mai slab echipată decât subiectul iar relieful este asemănător. Astfel:
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului));
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,);
 - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA (mp), UTILITĂȚI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheituri de aducere la stații constructii),);
- Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 47,5 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

- Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1471 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară topografic, este mai slab echipată decât subiectul iar relieful este asemănător. Astfel:
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului));
 - în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA (mp), UTILITĂȚI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 32,3 €/mp.



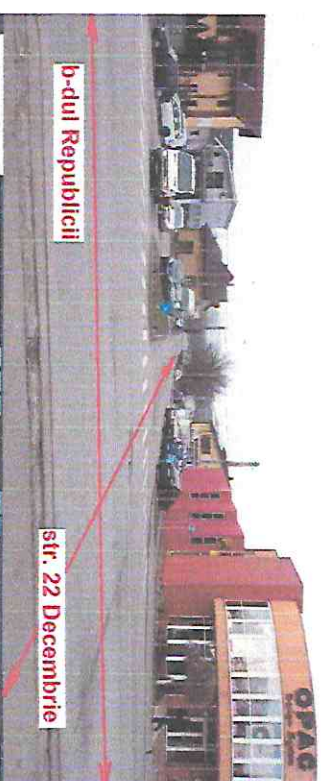
Anexa nr. 3 Fotografii

Perspectiva – acces din DJ 687 prin poarta Parc Industrial

Vedere b-dul Traian



Str. 22 Decembrie



Parcul Central





Vecinătate proprietate -- SERVICE AUTO



Aspecte proprietate

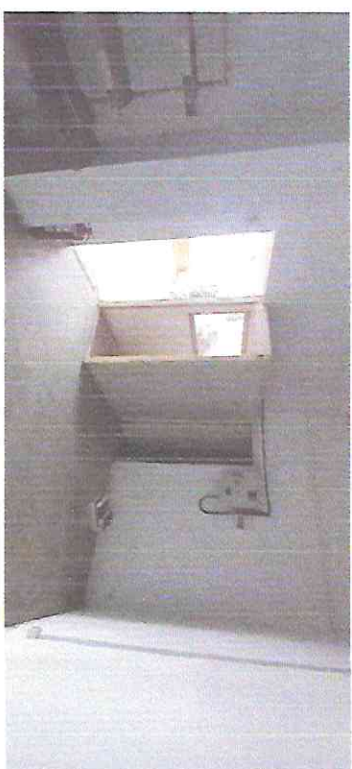


Aspecte din interiorul spatului comercial adiacent detinut de



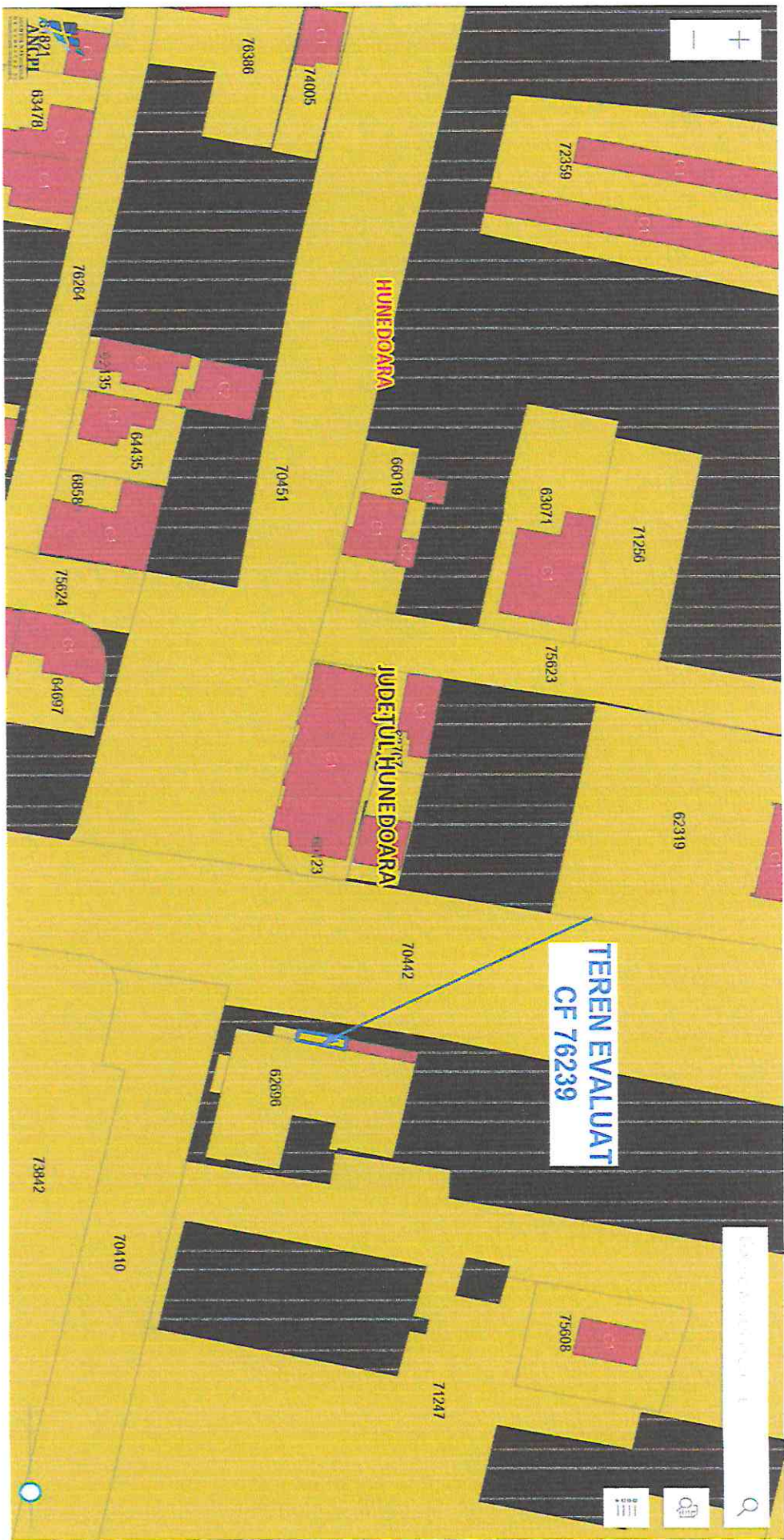
S.C. ALL PACIN ONE S.R.L.





[illegible]





Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 1 (Comparabila A)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-central-hunedoara/780861727616652.html>

publi24.ro

0737607300

Vand teren intravilan central Hunedoara

34 EUR/mp negociabil

Specificatii

Suprafata terenului

18190 m²

0737607300

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m2 (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara , zona centrala (vis a vis a vîi de Marel Station Str. Ombul) cu acces la 3 etaje si toate utilitati (gaz , curent , canalizare)
Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentare ca terenul e liber de retele subterane (apa , canal , gaz si electrice)
Pret : 34 eur /m2 - negociabil suprafata totala : 1819 mp
Vizualizati pe www.publi24.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara/7b0f607f7b6f655e.html>

publi24.ro

0766644359

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

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara

60 EUR

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

Valori din 10.01.2024

Specificatii

Suprafata terenului

200,0 m²

0766644359

Descriere

Vand teren 200 mp intravilan in orasul hunedoara, zona centrala paralel cu plata dunarea pe str.cerbului. suprafata totala: 200
Vezi detalii pe www.ronhno.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara/7b0f607f7b6f6451.html>

publi24.ro

0766644359

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

Valabil din 17.01.2024

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara

50 EUR /mp

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

Vand teren 1290 mp. teren intravilan central in orasul hunedoara. pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi pret negociabil
Vezi detalii pe www.romimo.ro





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1-471mp-hunedoara-str-oltului-jud-hunedoara/29384e7e136d7h8egg0gd374hi2gid3e.html>



Particularitati

terenul este situat in zona de dezvoltare urbană, cu toate acestea, terenul este în stare bună de întreținere și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui alt tip de construcție.

Teren 1,471mp Hunedoara, str. Oltului, jud. Hunedoara 50 014 €

Prezentare generala

Sursa: 1471mp teren teren intravilan

Prezentare plat R tip vanzare agentie

Particularitati

terenul este situat in zona de dezvoltare urbană, cu toate acestea, terenul este în stare bună de întreținere și este potrivit pentru construcția unei case sau a unui alt tip de construcție.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2-central-bdul-1848/gi57341i37hg77ifeg8d2fd8e8d128g5.html>

publi24.ro

0741106957

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

2 Central

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central

Hunedoara, Hunedoara

38 €/mp

Prezentare generală

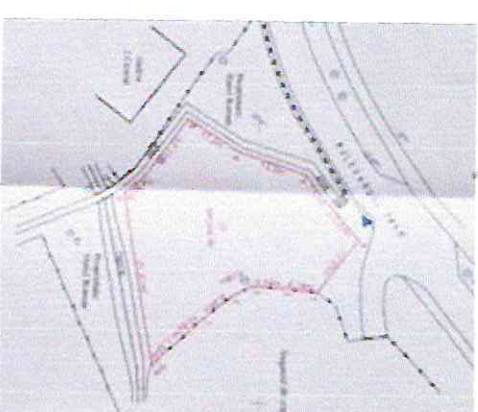
Suprafață **1.020 m²** Tip teren **intravilan**
Locație **urbana** Dimensiuni **1.020 mp**

Descriere

0741106957

Preț 38 euro mp, ușor negociabil.

Vând teren intravilan în Hunedoara, 1020mp, zona Bld. 1848 - 2 Central, acces auto. Terenul dispune de curent, gaz, apă reșea, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal!



Particularitati

Gard **nu**
Facilitati **electricitate, gaz, canalizare, apa curenta**
Tip acces **asfaltat**



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2025-mp/35iigg6e38ff7idfe919fied79053691.html>

publi24.ro

0736130375

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

Publicat la 22 Dec 2023

Teren intravilan 2025 mp

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

65 EUR/mp

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 2025 mp ,categoria curti constructii ,certificat urbanism ,terenul este situat pe bd rusca ,are toate utilitatile ,Fs 86m, Accept si variante .

0736130375



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDtEFT.html>



storia



Unik

Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală 35 €/mp

Suprafață	2.641 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard	da	Tip acces	asfaltat
Facilitati	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta		



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-2641mp-n-hunedoara-zona-buituri-f-s-14-m-IDtEFT.html>

storia

 **Agentia Imobiliara Unik**

 **Tiberiu Feier**
Agentie 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m

Vând teren intravilan 2641mp în Hunedoara, zona Buituri, f.s. 14 m
Hunedoara, Hunedoara
Prezentare generală
35 €/mp

Suprafață	2.641 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	cca. 188,50 x 14

Particularitati

Gard	da	Tip acces	asfaltat
Facilitati	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta		



ANEXA 11.2

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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 76239 Hunedoara



TEREN ÎNTOVĂR

A. Partea I. Descrierea imobilului

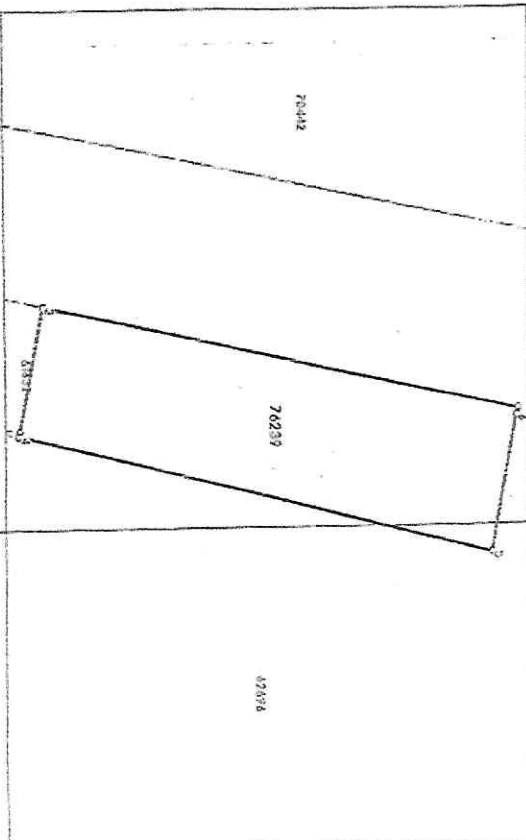
Adresă: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 13F, Jud. Hunedoara	
Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)
A1 76239	17
	teren impropriu: teren actual impropriu
	Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2121 / 18/01/2023	
Act Administrativ nr. Adresa nr. 4142, din 13/01/2023 emis de Primăria Hunedoara;	A1
Se descrie CF nr. 76239/UT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G. al ANCIPI nr. 700/2014, care cuprind imobilul cu nr. cad. 76239/UT Hunedoara ce se află în Partea II, adus din CF 49801	
Hunedoara, nr. CF 206455/09 de sub A+219	
13883 / 10/04/2023	
Act Administrativ nr. NOTARĂRE DE CONȘILIU NR. 115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr. 32714, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. lista de inventar, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act	A1
B3	
1) Imobilul, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota	A1
actuala 1/1	
16526 / 04/05/2023	
Act Administrativ nr. NOTARĂRE DE CONȘILIU NR. 115/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr. 32714, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act	A1
B5	
Se înregistrează e cartea funciară din Partea II a CF și din cuprinsul încheierii 13883/2023 cu privire la actul administrativ care a stat la baza încheierii respective HCL nr. 115/2023 și nu HCL nr. 134/2023 cum a fost înscris, eronat	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrierile privind dezincumbrările dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și servitute	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren				
Nr. cadastral	Suprafață (mp)	teren actual impropriu	Observații / Referințe	
76239	17			
Se prezintă este determinată în planul de protecție Stereo 70.				
DETALIU LUNGIME ÎN CMIL				



Date referitoare la teren

Categorie teren	Suprafață (mp)	Teren	Parcela	Nr. cadastral	Observații / Referințe
teren actual impropriu	17				

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din protecția în plan

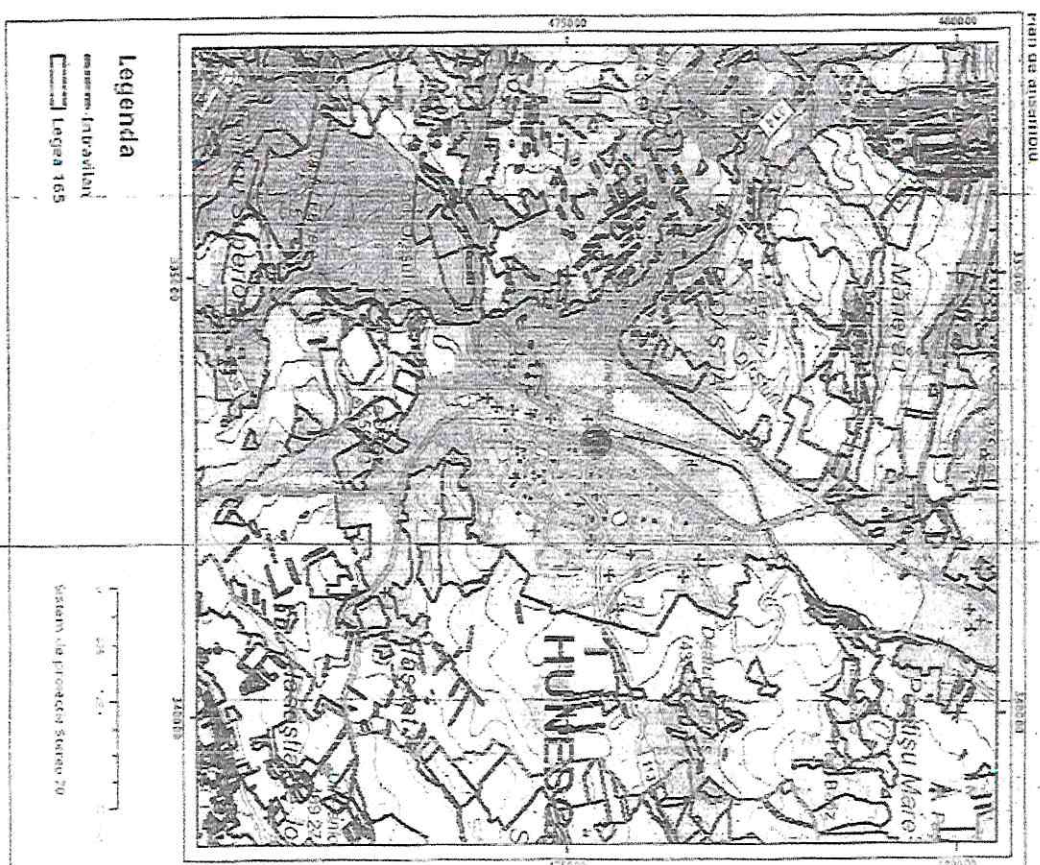
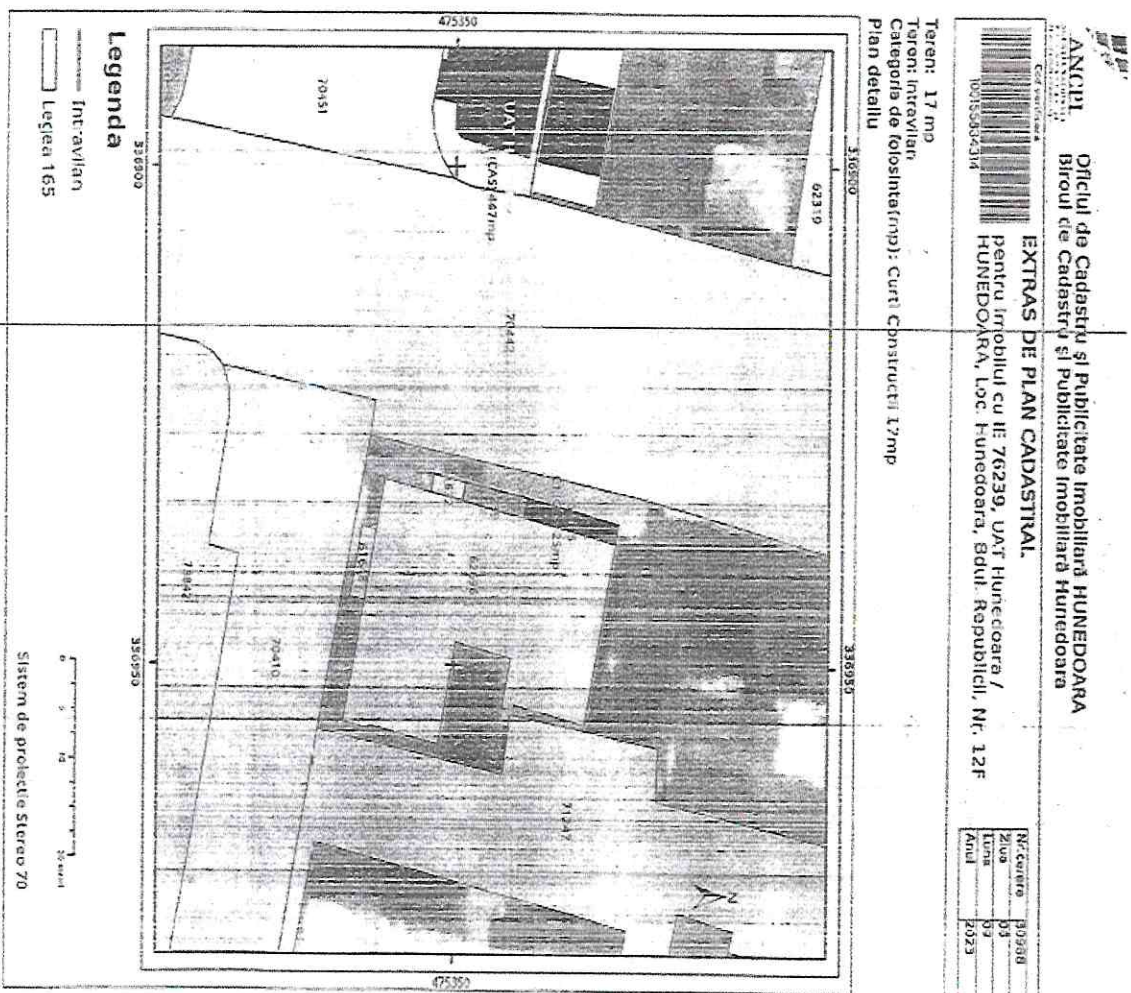
Parcela	Punct	Lungimea segment (m)
1	1	8.181
2	2	1.8
3	3	0.064
4	4	8.172
5	5	2.05
6	6	0.003

Carte Funciara Nr. 75239 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara
Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de aplicare stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanțele dintre puncte sunt termene cunoscute și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP include informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 4/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului fără semnătura originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
06/09/2023, 10:39





ROMANIA
Judetul Hunedora
Primaria Municipiului Hunedora
Nr. 76039 / 2023



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 238 din 11.08.2023
In scopul Operatiunii imobiliare - constructiune teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIRoul CONCESIUNI INCHEIERI
VANZARI, PRIVATIZARE, cu sediul in Judetul Hunedora, localitatea Hunedora, bulevardul Libertatii, nr. 17,
telefon/fax, e-mail - birourul vanzari la nr. 76039 din 06.09.2023.

Pentru imobilul situat pe teren situat constructii - situat in Judetul Hunedora, localitatea Hunedora, bulevardul
Republicii, nr. 12F sau faza de plan Extras de carte funciara pentru informare CF nr. 76239 Hunedora, nr. 76239,
Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu numar cadastral 76239 UAT Hunedora

Zona strada: -

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G. a municipiului Hunedora,
aprobata prin Hotararea Consiliului Local Hunedora nr. 91 din 1999, a celui valabilitate a fost prelungita prin Hotararea
Consiliului Local al municipiului Hunedora nr. 485/2018 pana la data aprobării, in conditiile legii, a noului documentatiei de
urbanism, dar nu mai mult de 30 de luni de la data de 30 decembrie 2023.

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:
 - Imobilul situat in intravilanul localitatii, proprietate privata Municipiului Hunedora, conform Extrasului de Carte
Funciara pentru informare CF nr. 76239 Hunedora, nr. cadastral 76239.
 - Includerea imobilului in listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora: nu este
cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Teren liber de constructii, conform Extrasului de Carte Funciara, categoria de folosit - curti constructii;
- Destinatia stabilita prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism - zonă cu functiuni complexe
de interes public;
- Reglementari fiscale conform H.C.L. nr. 492/2023, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

4. REGIMUL TEHNIC

3) Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin
H.C.L. nr. 485/2018 imobilul se află în UTE 1 - se pot autoriza orice fel de lucrări de fortificații, reșoare și modernizări la nivelul
fundamentelor, reșoarelor, suprastructurilor, construcțiilor sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii funciunii locale.

- utilizarea terenului: teren de interes public din categoria: locușări, sanitate, administrativ, culturi;

- utilizarea terenului: teren de interes public din categoria: locușări, sanitate, administrativ, culturi;

- terenul este liber de orice construcții, construcții sau alte intervenții în scopul îmbunătățirii funciunii locale.

- Pentru a fi construită o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul Local de Urbanism
aprobate, prin rezoluție a consiliului local, în conformanță cu art. 36 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicat, cu
modificările și completările ulterioare.

(2) Amplasarea construcțiilor față de alinașul prin rezoluția nr. 18, 23 și art. 24 din Regulamentul General de Urbanism
aprobate prin H.C.L. nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de a se realiza demarcatia publică direct sau prin servitute,
conținând descrierea construcțiilor și condițiile de acces la terenul de construcție în conformanță cu prevederile art. 25
și art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările
ulterioare;

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de noi construcții în rețeaua de apă, la
instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr.
525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- Accesul în parcelă se face de pe bu. Traian, înscris în CF nr. 76442 Hunedora, identificat în Extrasul de Plan Cadastral pentru
imobilul cu Nr. 76239 UAT Hunedora

- Încadrarea maximă a adâncă pământului în terenul de construcție este de 10% din suprafața terenului de construcție, în conformanță cu prevederile
conform art. 31 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările
ulterioare.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

- Imobilul este în stare bună, POT = 80%, CUF = 2,0.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘURARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;
b) Proiectul tehnic al construcției, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică -- D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;
e) 1) avize și acorduri privind unitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă	gaze naturale
canalizare	telecomunicații
alimentare cu energie electrică	sălbăticiune
alimentare cu energie termică	transport urban
Alte avize necesare:	

d) 2) avize și acorduri privind:

asigurarea la incendiu	protecția civilă
	sănătatea populației

e) 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor de centralizare ale energiei:

d) 4) avize de specialitate:

e) scut administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) avizul privind echilibrul taselor legale;
Documentele de plan ale unităților de locuit (copie)

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

PRIMAR

Dan Boboșan

L.S.



SECRETAR GENERAL

Dănuț Mădăraș

ARHITECT/ȘEF

Mireea Radu Ilieș

INTOCMIT

Paula Lorena Bera

Avizul nr. 62 / 16, conform Cererii nr. 1000/2015 din 16.01.2015
Prezentul certificat de urbanism a fost emis în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După expirarea datei, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile Legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Dan Boboșan

L.S.

SECRETAR GENERAL

Dănuț Mădăraș

ARHITECT/ȘEF

INTOCMIT

Data prelungirii valabilității

Avizul nr. 62 / 16, conform Cererii nr. 1000/2015 din 16.01.2015

Tranziția solicitantului la data de direct.

ANEXA 11.3



1 din 1
Nesecret

B-dul Libertății 12A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 77 (fax): 021 311 42 10
www.anexa-11.3.ro - e-mail: anexa11.3@anexa-11.3.ro



PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

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

AVIZ

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

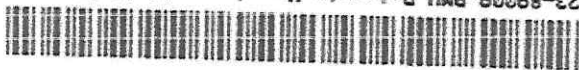
județul Hunedoara,

76239 al imobilului situat în situat în b-dul Republicii nr. 12 F, municipiul Hunedoara, înscris în Cartea funciară nr. 76239 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia și aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339/2019 la poziția nr. 322 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 227/31.05.2023 privind situat în b-dul Republicii nr. 12 F, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat național de apăare pentru bunul proprietate privată "Teren în suprafață de 17 mp.", obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 23 - 78617 din 15.09.2023 referitoare la

Domnui Dan BOBUTANU

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

23-89009-PMH Primaria Hunedoara 18.10.2023



Nr. 3025 PS/ A.I.O. Exemplar nr. 1
Nesecret 2023

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



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. Ștefanul Sărbător, Nr. 7, Sector. 2, Loc. București,
CIF: 36932748

Cod operativ	Cod beneficiar	Nr. comanda	Data		
			Zi	Lună	An
		636	31	10	2023

537

Conținut referat nr. 89164/19.10.2023
DA34372922

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
7931100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea concesionării unui teren intravilan în suprafața de 17 mp, situat în municipiul Hunedoara, b. d. al Republicii nr. 12F, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76239, nr. topografic 76239, categorie de folosință culturi constructiv, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara.	buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00			
	- Valorificarea patrimoniului prin concesionare.										
	Total					1.600,00	190,00	1.190,00			

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

PRIMAR
BOBOLTANU DAN

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYADINA

SEF SERVICIU ACHIZITI PUBLICE
PUISORU MARGA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MĂRINELA AMĂRĂREȚA

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI,
VANZĂRI, PRIVATIZARE
ROȘU SINTIA IONELA