

Kapital Minds SRL

București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0676



STUDIU DE OPORTUNITATE NR. 946.1 / 06.08.2024

Privind constituirea, prin licitație publică, a unui drept de concesiune, pentru o perioadă de 49 ani asupra imobilului:

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 3.140 mp
situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara,

loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD 73889

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 Kapital Minds S.R.L., al clientului și al utilizatorului desemnat

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan in suprafată de 3.140 mp

Adresa: Peștișu Mare, jud. Hunedoara,

Înscris în CF nr. 73889, nr. cad. 73889, Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

Kapital Minds S.R.L.

Str. Tudor Arghezi nr. 21, et.1
Sector 2, București www.kapitalminds.ro

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate in vederea concesiunii terenului in suprafata de 3.140 mp, identificat cu CF 73889 Hunedoara, nr. CAD: 73889, apartinand domeniului PRIVAT al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 946.2 / 06.08.2024, valoarea de piata a imobilului este de **36.400 EUR (181.300 LEI)**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani, este :

0,464 EUR/an/mp, respectiv 1.457 EUR/an

echivalent

2,31 LEI/an/mp, respectiv 7.253 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 06.08.2024: 4,9769 Lei / EUR

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

Cu deosebită considerație,

Stan Laurentiu Adrian

M: +40 723 160 404

Oprîia Vasile - Matei

Director Kapital Minds S.R.L.

E: mateioprita@yahoo.com

Digitally signed by
Laurentiu-Adrian Stan
Date: 2024.08.12 12:37:52
+03'00'

Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	5
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII	6
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	15
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	17
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	17
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	18
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	18
9. VIZE OBLIGATORII	18
10. CONCLUZII	19
11. ANEXE	19

1. SINEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Teren intravilan în suprafață de 3.140 mp, înscris în CF nr. 73889, nr. cad. 73889 Hunedoara, loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	06.08.2024
Curs de schimb valutar	4.9769 Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesiionarii imobilului teren intravilan si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesiionarea imobilului, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 946.2 / 06.08.2024, valoarea de piață a imobilului este de 36.400 EUR (181.300 LEI) , iar nivelul minim al redeventei raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani , este: 0,464 EUR/an/mp, respectiv 1.457 EUR/an echivalent 2,31 LEI/an/mp, respectiv 7.253 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 06.08.2024: 4,9769 Lei / EUR
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie – funcția	Kapital Minds SRL , studiu întocmit de Oprita Vasile Matei Stan Laurentiu Adrian – Director Kapital Minds 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 hotărâste 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 3.140 mp, situat în Peștișu Mare - Incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 73889 Hunedoara, NR. CAD 73889, categoria de folosință curți, construcții.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile :

- Nr. cad. 62744 / CF 62744 - cota actula 845 / 3.140 mp, dobândit prin Lege
- Nr. cad. 66289 / CF 66289 - cota actula 2.295 / 3.140mp, dobândit prin Convenție în baza Actului de alipire autentificat sub nr. 544 / 29.03.2021 emis de NP Rusu Constantin.

Terenul cu nr. cadastral 73889, teren intravilan în suprafață de 3.140mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara , sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 146 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 175 / 30.06.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

Conform adresei nr. 3090 PS / 12.10.2021 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. 73889 , nr. cadastral 73889, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 3.140 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilita în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.

3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 3.140mp, situat în Peștișu Mare- incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris in CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD 73889.

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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Nr. cerere 18852
Ziua 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare 10016715542710

Obiectul concesiunii

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara
A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Ct	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	73889	3.140	Teren imprejmuit: TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL CU GARD DE ZIDARIE SI GARD DE BETON

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	construcții	DA	3.140			

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD. 73889, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028)
- DOMENIUL PRIVAT, ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile, conform Act de alipire autentificat sub nr. 544 / 29.03.2021 emis de BNP Rusu Constantin :

- Nr. cad. 62744 / CF 62744 - cota actula 845 / 3.140 mp, dobândit prin Lege
- Nr. cad. 66289 / CF 66289 - cota actula 2295 / 3.140 mp, dobândit prin Convenție

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9548 / 30/03/2021		
Act Notarial nr. Act de alipire aut.544, din 29/03/2021 emis de Rusu Constantin:		
B1	Se înființează cf. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.62744\cf.62744; -- nr.cad.62758\cf.62758;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 845/3140	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62744/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9371 din 27/07/2010.		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2295/3140	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62758/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9370 din 27/07/2010;		

Situatia juridica

Terenul cu nr. cadastral 73889, teren intravilan în suprafață de 3.140 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara , sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 146 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 175 / 30.06.2021 *privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.*

Din extrasul CF 73889 Hunedoara pus la dispoziția evaluatorului de către client, eliberat în baza cererii nr. 18852/07.06.2024, rezultă că asupra dreptului de proprietate este înțebulată un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830.

La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții, iar evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare legate de sarcina înscrisă în CF și stadiul derulării contractului de concesiune. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- terenul cu nr. cadastral 73889, nr. topo 73889 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. 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
- terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

C. Partea III. SARCINI

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21007 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 21, din 08/06/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, începând cu data de 17-06-2022	A1
1) AJUTORUL FUNERAR SRL, CIF:32228830		

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 3.140 mp , este situat în localitatea Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara .

Descrierea zonei in care se afla terenul

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

Descrierea si identificarea proprietatii

Conform site-ului oficial al Parcului Industrial (www.pihnd.ro), la începutul anului 2023, suprafața ocupată a parcului era de 15,30 ha dintr-o suprafață totală de 20,30 ha (grad de ocupare 75,36%).

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

Conform site-ului Parcului Industrial, toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo și topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

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

Parcul Industrial completează imaginea industrială a zonei, datorită celor 23 de operatori economici care își desfășoară activitatea aici, însumând peste 800 de angajați.

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

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



Ca infrastructură, Parcul Industrial dispune de :

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

Accesul la aceste utilități, aflate în vecinătatea fiecărei parcele, se face în baza unui contract încheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 3.140 mp, este amplasat în zona sud-vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

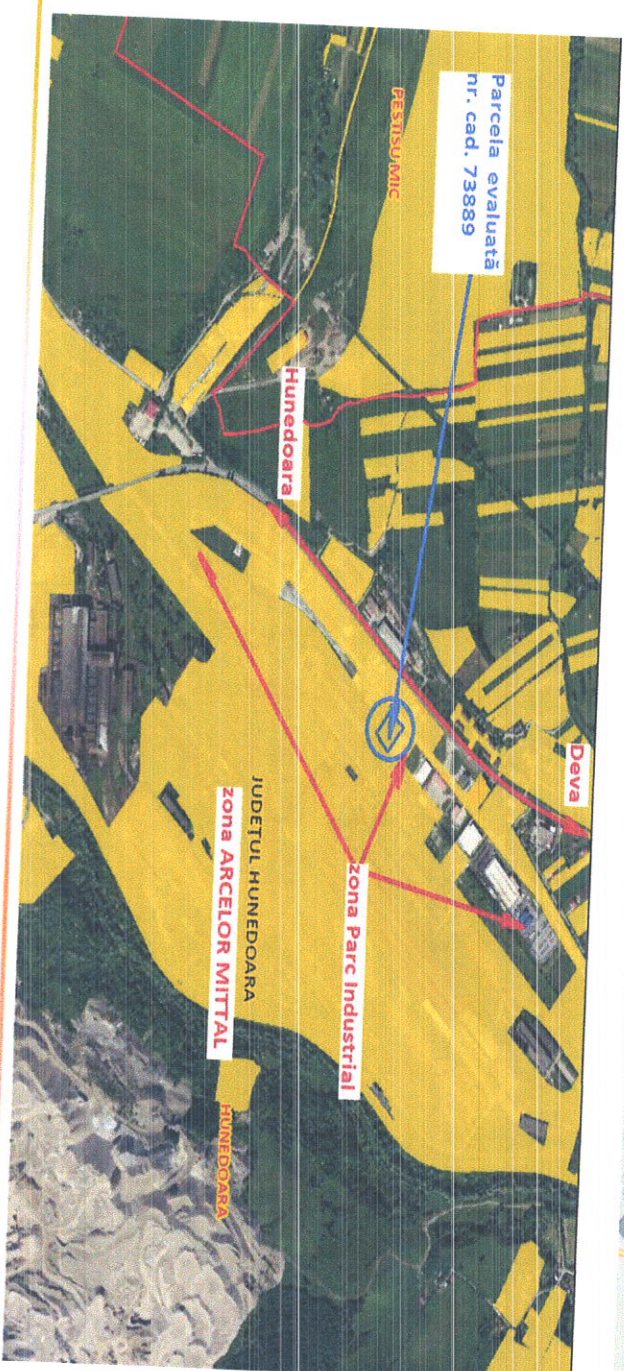
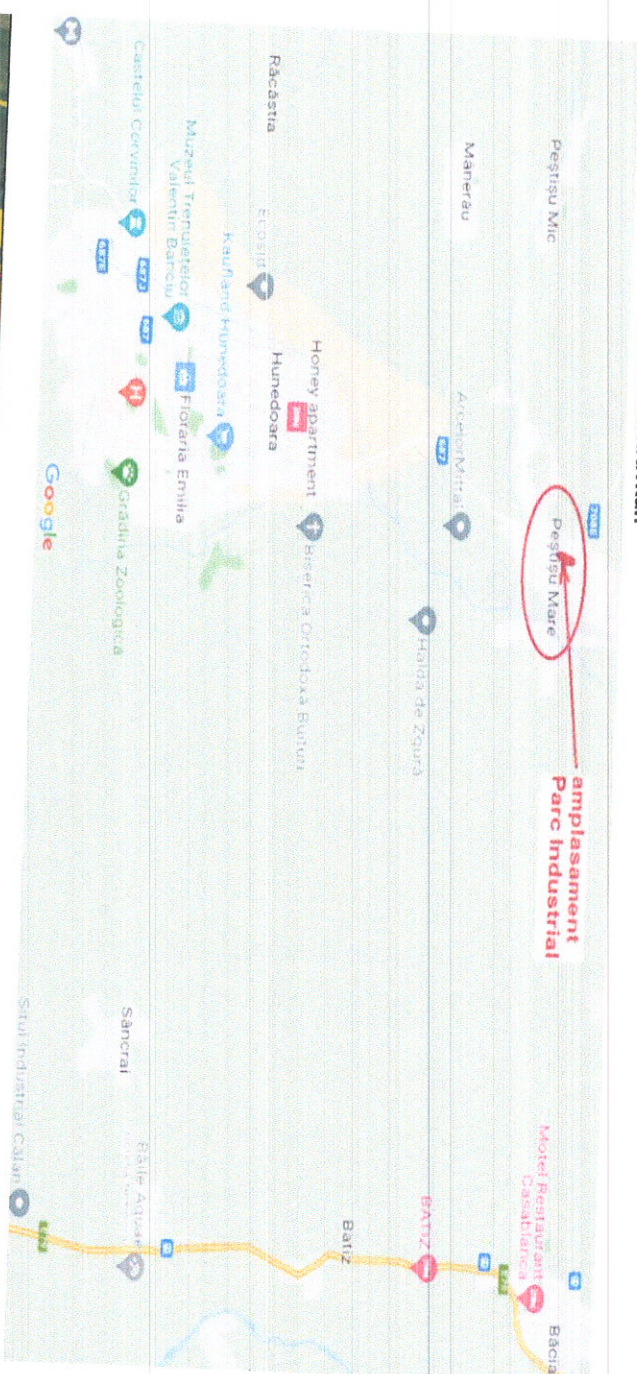
- NORD - prin gard din plăci de beton de o parcela în suprafață de 3433 mp aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 63649) concesionată de societatea ANOROM S.R.L..
- EST - prin gard de beton de platforma Arcelor Mittal, având nr. cad. 62111
- VEST - drum interior de acces , având nr. cad. 67280
- SUD - parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 66617) în suprafață de 3.269 mp, teren liber de construcții, concesionat

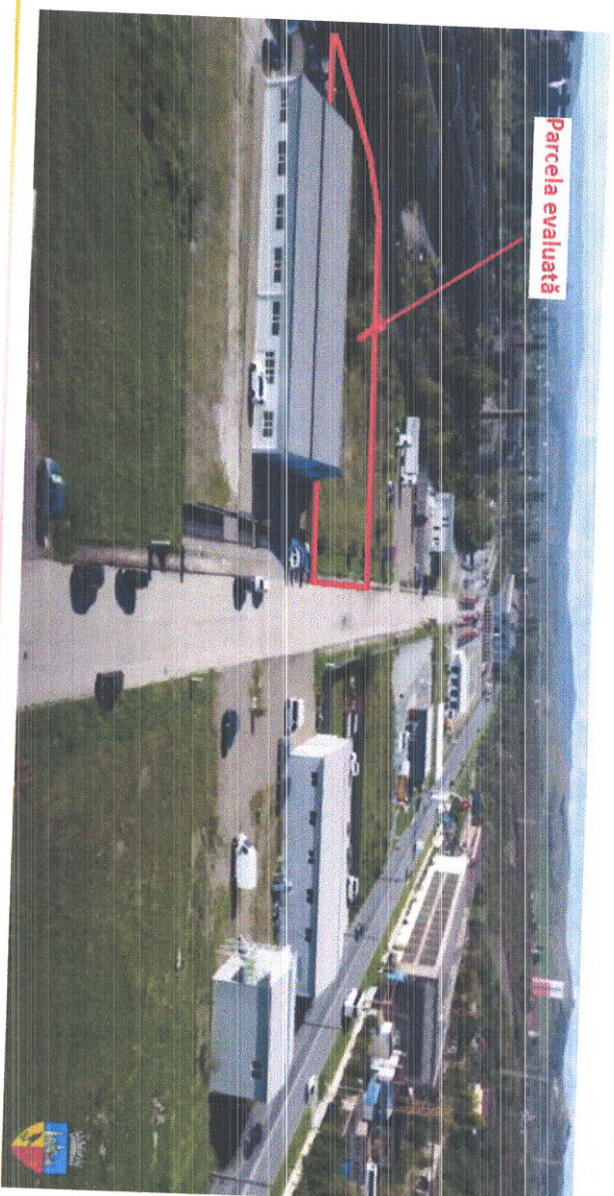
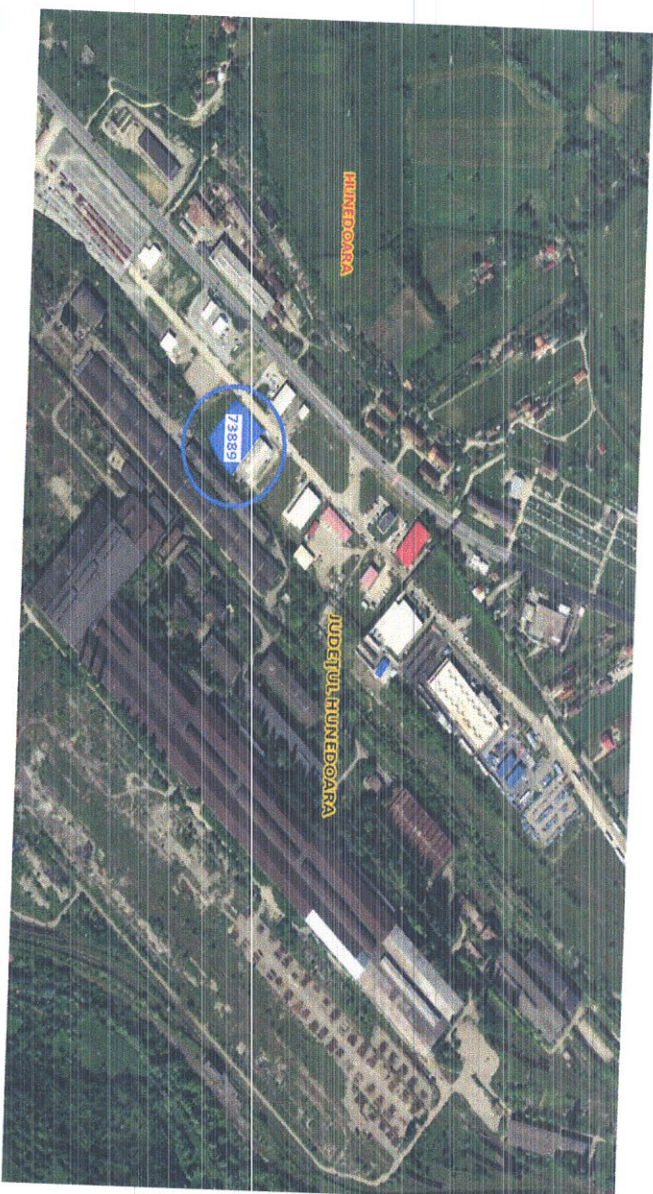
La limita nordică, Parcul Industrial Hunedoara se învecinează cu pârâul Petac, care se varsă în apropiere în râul Cerna. Terenul este drept, plan, fără construcții pe el, are o forma dreptunghiulară ușor trapezoidală, având un front stradal la drumul de acces intern de 50,62 ml.

Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard din plăci de beton pe vecinătatea cu Arcelor Mitta și ANOROM. Categoria de folosință : curți-construcții.

Terenul nu este sistematizat și amenajat, toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Localizare proprietate imobiliara teren intravilan





Avantajele pe care le ofera Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori

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

1. Avantaje legate de forța de muncă :

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

2. Avantaje legate de piața :

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

La toate acestea este de adăugat faptul că România a fost și se menține o piață emergentă și atractivă pentru investițiile străine. Relansarea activității economice din ultimii 20 de ani, progresele în plan politic, admiterea în NATO începând din anul 2004 și Uniunea Europeană în 2007, au făcut ca fluxul investițiilor străine să crească în această perioadă. Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara a susținut dezvoltarea de investiții în domenii diferite, investiții generatoare de locuri de muncă, cu precădere fiind orientate către investiții nepoluante.

3. Avantaje legate de amplasament :

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

4. ATRACTIVITATE PENTRU INVESTITORI :

Realizarea Parcului Industrial Hunedoara a fost și este o zonă de interes pentru investitori , dovadă fiind gradul de ocupare de peste 75% si dezvoltarea unui al doilea parc industrial în zona Castelului Corvinilor, pe platforma fostei cocserii.

Concluzionând, principalele argumente au fost și sunt :

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

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

Motive de ordin economic si financiar

- ✓ Necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat 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 concesionare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmărește utilizarea acestuia prin realizarea unor spații de producție, depozitare sau prestări servicii, funcțiuni ale societăților care activează în cadrul Parcului industrial și care au fost luate în considerare ca premisa a estimării valorii.
- Concesionarea terenului intravilan va genera noi venituri la bugetul local.
- ✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului privat aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Concesionarea 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.
- ✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului intravilan în suprafață de 3.140 mp, înscris în CF 73889 Hunedoara, și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Concesionarul va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului intravilan concesionat, cât și cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor necesare administrării terenului. De asemenea, concesionarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității viitoare.

Motive de ordin social

- ✓ Susținerea agenților economici din domeniul construcțiilor (furnizori de materiale, prestatori servicii, montaj, etc)
- ✓ Crearea de locuri de muncă și impulsionearea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei
- ✓ Proiectul edificat pe teren va conduce la crearea de locuri de muncă în municipiul Hunedoara și poate impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei. Se va încuraja recrutarea și folosirea forței de muncă din zona municipiului Hunedoara și comunele adiacente, afectate de somaj după reducerea drastică a platformei siderurgice sau înăsprirea mediului economic.

Motive de mediu

- ✓ În scopul exploatarei 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 terenului, neutilizat la data evaluării
- ✓ Lucrarile de investiții care vor fi efectuate se vor face în baza avizelor de mediu și legislației în vigoare privind conservarea mediului înconjurător și colectarea selectivă a deeurilor. Investițiile efectuate în conformitate cu prevederile legale oferă certitudinea ca activitățile desfășurate nu vor aduce prejudicii și nu vor genera un impact semnificativ asupra mediului înconjurător.

	Puncte tari ✓ 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; ✓ Realizarea investițiilor nu implică resurse financiare și de personal din partea Primăriei municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina concesionarului. ✓ Crearea de noi locuri de muncă, inclusiv cele temporate, în activitățile desfășurate pe terenul concesionat, ceea ce va conduce la scăderea ratei somajului; ✓ Dezvoltarea activităților conexe și implicit dezvoltarea mediului economic, îmbunătățirea standing-ului de viață ✓ Dezvoltarea potențialului economic al zonei prin promovarea dezvoltării a noi spații productive industriale.
	Oportunitati ✓ Dezvoltarea unor investiții noi cu destinație unități de producție și funcțiuni complementare în scopul creșterii mediului economic, dar și a lanțurilor economice din amonte și aval. ✓ Susținerea agenților economici din domeniul construcțiilor (furnizori de materiale, prestatori servicii, montaj, etc) poate conduce la dezvoltarea economică a zonei. ✓ Promovarea activităților desfășurate în cadrul investiției asigură promovarea zonei și implicit a Municipiului Hunedoara.
Analiza SWOT – Valorificarea patrimoniului prin concesionare	Puncte slabe ✓ Riscul de finanțare a investițiilor, riscul de penurie și de întrerupere a aprovizionării având în vedere conflictul armat existent în vecinătatea României; ✓ 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. Amenințari ✓ Riscul bancar cauzat de evoluția dobânzilor și a cursului valutar; ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri; ✓ 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, sau prin negociere directă în condițiile legii.

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 946.2 din 06.08.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **36.400 EUR (181.300 LEI)**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

echivalent

0,464 EUR/an/mp, respectiv 1.457 EUR/an

2,31 LEI/an/mp, respectiv 7.253 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 06.08.2024: 4,9769 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. 928.2/06.08.2024, 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, deoarece fiecare concesionar va încheia un contract separat cu administratorul parcului pentru utilizarea lucrărilor de infrastructură existente.

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

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire

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

Justificarea alegerii procedurii

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

Cadru legal

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

7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Cadru legal

Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minima a pretului concesiunii se 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 castigatoare 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. 3090 PS din 12.10.2021, 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 localitatea Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara, județ Hunedoara, identificat cu CF 73889 Hunedoara, nr. CAD: 73889, 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. 946.2 din 06.08.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este de **36.400 EUR (181.300 lei)** iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

0,464 EUR/an/mp, respectiv 1.457 EUR/an

echivalent

2,31 LEI/an/mp, respectiv 7.253 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 06.08.2024: 4.9769 Lei / EUR

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare 946.2 / 06.08.2024, 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

Kapital Minds SRL

București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0676

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 946.2 / 06.08.2024

TEREN INTRAVILAN in suprafata de 3.140 mp

situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara,

loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara

identificat cu CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD 73889

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 Kapital Minds S.R.L., al clientului și al utilizatorului desemnat

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 3.140 mp

Adresa: Peștișu Mare, jud. Hunedoara,

Înscris în CF nr. 73889, nr. cad. 73889, Jud. Hunedoara

Kapital Minds S.R.L.

Str. Tudor Arghezi nr. 21, et. 1
Sector 2, București
www.kapitalminds.ro

Stan Laurentiu Adrian
Director Kapital Minds S.R.L.

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@kapitalminds.ro

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: mateioprita@yahoo.com

(11,60 euro/mp)

36.400 EUR

echivalent

181.300 LEI

(57,73 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 speță dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Evaluator Autorizat

EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director Kapital Minds S.R.L.

Digitally signed by
Laurentiu-Adrian Stan
Date: 2024.08.12 12:37:53
+0300'

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	Eroare!
Marcaj în document nedefinit.	
6. EVALUARE	29
7. ANEXE	32

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare	06.08.2024			
Data inspecției	06.08.2024			
Data evaluării	06.08.2024			
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899			
Compania de evaluare	Kapital Minds S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676			
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate	Teren intravilan			
Adresa proprietății	Peștișu Mare, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 73889, nr. cad. 73889, Jud. Hunedoara			
Suprafețe	3.140mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat			
Curs de schimb valutar	4.9769 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ	36.400	EUR	181.300	LEI
	11,60	EUR/mp	57,73	LEI/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Din extrasul CF 73889 Hunedoara pus la dispoziția evaluatorului de către client, eliberat în baza cererii nr. 18852/07.06.2024, reuță că asupra dreptului de proprietate este întăbulat un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830. Pentru evaluare se formulează ipoteza că, la data evaluării, terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.			
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: D1687 Hunedoara – Santuhalm - Deva Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.			

Observații speciale	
	• Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de zidărie și gard de beton – parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara • Categoria de folosința teren : actual – curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG – zonă industrială • Din extrasul CF 73889 Hunedoara pus la dispoziția evaluatorului de către client, eliberat în baza cererii nr. 18852/07.06.2024, rezultă că asupra dreptului de proprietate este înțâbulat un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani , începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830. La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții, iar evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare legate de sarcina înscrisă în CF și stadiul derulării contractului de concesiune. Pentru evaluare se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil. • Conform adresei nr. 3090 PS / 12.10.2021 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. 73889 , nr. cadastral 73889, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apăre. • Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, utilitățile sunt amplasate la limita terenului, fiind asigurate la toate parcelele din Parcul Industrial de administratorul parcului.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD. 73889, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - DOMENIUL PRIVAT, ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile , conform Act de alipire autentificat sub nr. 544 / 29.03.2021 emis de BNP Rusu Constantin :

- Nr. cad. 62744 / CF 62744 - cota actula 845 / 3.140 mp, dobândit prin Lege
- Nr. cad. 66289 / CF 66289 - cota actula 2295 / 3.140 mp, dobândit prin Convenție

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9548 / 30/03/2021		
Act Notarial nr. Act de alipire aut.544, din 29/03/2021 emis de Rusu Constantin:		
B1	Se înființează CF. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.62744\cf.62744; -- nr.cad.62758\cf.62758;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 845/3140	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62744/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9371 din 27/07/2010:		
B5	Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 2295/3140	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62758/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9370 din 27/07/2010:		

Terenul cu nr. cadastral 73889, teren intravilan în suprafață de 3.140 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara , sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 146 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 175 / 30.06.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

Din extrasul CF 73889 Hunedoara pus la dispoziția evaluatorului de catre client, eliberat în baza cererii nr. 18652/07.06.2024, rezultă că asupra dreptului de proprietate este înțabulat un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830.

La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții, iar evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare legate de sarcina înscrisă în CF și stadiul derulării contractului de concesiune. Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- terenul cu nr. cadastral 73889, nr. topo 73889 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect
- terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21007 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 21, din 08/06/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA:		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani,incepand cu data de 17-06-2022	A1
1) AJUTORUL FUNERAR SRL, CIF:32228830		

Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezentată o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (06.08.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9769 Lei/Euro .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 06.08.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2024. Data evaluării este 06.08.2024 .
Data raportului	06.08.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 06.08.2024, de către evaluator autorizat Oprîa Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP1 – identificare conform nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe parcelele învecinate, la activitățile desfășurate în acestea cu potențial impact asupra imobilului evaluat; singurele informații disponibile au fost cele din extrasul CF 73889 Hunedoara, cele puse la dispoziție de proprietar sau preluate de pe site-ul S.C. Parc Industrial S.R.L... Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Documentare și conformare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
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 73889, Adresa 3090 PS / 12.10.2021 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.
Atte informații, respectiv:

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

✓ Site-ul www.pind.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, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

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

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Ipoteze semnificative

✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

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

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

✓ Din extrasul CF 73889 Hunedoara rezultă că asupra dreptului de proprietate este întăbit un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830. Evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare legate de sarcina înscrisă în CF și stadiul derulării contractului de concesiune. Pentru evaluare se formulează ipoteza că, la data evaluării, terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

✓ La data evaluării terenul este liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard de zidărie și gard de beton – parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara, iar utilitățile sunt asigurate de concendent (Parcul Industrial Hunedoara) la limita proprietății pe baza de contract.

Conform informațiilor furnizate de proprietar, concesiionarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității sale. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor propuse vor fi suportate în întregime de către concesiionar. Concesiionarul are obligația, prin desfășurarea activității sale, să respecte normele privind protecția mediului conform legislației în vigoare.

✓ Conform informațiilor de pe site-ul Parcului Industrial, toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo si topo care pot fi puse la dispoziția investitorilor, în mod gratuit.

✓ Conform adresei nr. 3090 PS / 12.10.2021 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. 73889, nr. cadastral 73889, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Ipoteze speciale semnificative

	Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 73889 Hunedoara, Nr. CAD. 73889, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - DOMENIUL PRIVAT, ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile , conform Act de alipire autentificat sub nr. 544 / 29.03.2021 emis de BNP Rusu Constantin : - Nr. cad. 62744 / CF 62744 - cota actula 845 / 3.140 mp, dobândit prin Lege - Nr. cad. 66289 / CF 66289 - cota actula 2295 / 3.140 mp, dobândit prin Convenție B. Partea II. Proprietari și acte <table><tr><th colspan="2">Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</th><th>Referințe</th></tr><tr><td colspan="3">9548 / 30/03/2021</td></tr><tr><td colspan="3">Act Notarial nr. Act de alipire aut.544, din 29/03/2021 emis de Rusu Constantin;</td></tr><tr><td colspan="3">Se înființează cf. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca</td></tr><tr><td colspan="3">urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:</td></tr><tr><td>81</td><td>nr.cad.62744/cf.62744;</td><td>AI</td></tr><tr><td></td><td>nr.cad.62758/cf.62758;</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L;</td></tr><tr><td>83</td><td>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actula</td><td>AI</td></tr><tr><td>845/3140</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="3">1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT</td></tr><tr><td colspan="3">OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62744/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9371 din 27/07/2010;</td></tr><tr><td colspan="3">Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau;</td></tr><tr><td>85</td><td>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota</td><td>AI</td></tr><tr><td></td><td>actula 2295/3140</td><td></td></tr><tr><td colspan="3">1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT</td></tr><tr><td colspan="3">OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62758/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9370 din 27/07/2010;</td></tr></table>	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe	9548 / 30/03/2021			Act Notarial nr. Act de alipire aut.544, din 29/03/2021 emis de Rusu Constantin;			Se înființează cf. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca			urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:			81	nr.cad.62744/cf.62744;	AI		nr.cad.62758/cf.62758;		Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L;			83	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actula	AI	845/3140			1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT			OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62744/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9371 din 27/07/2010;			Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau;			85	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota	AI		actula 2295/3140		1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT			OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62758/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9370 din 27/07/2010;		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe																																																		
9548 / 30/03/2021																																																				
Act Notarial nr. Act de alipire aut.544, din 29/03/2021 emis de Rusu Constantin;																																																				
Se înființează cf. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca																																																				
urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:																																																				
81	nr.cad.62744/cf.62744;	AI																																																		
	nr.cad.62758/cf.62758;																																																			
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L;																																																				
83	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actula	AI																																																		
845/3140																																																				
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT																																																				
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62744/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9371 din 27/07/2010;																																																				
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau;																																																				
85	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota	AI																																																		
	actula 2295/3140																																																			
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT																																																				
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62758/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9370 din 27/07/2010;																																																				
	Terenul cu nr. cadastral 73889, teren intravilan în suprafață de 3.140mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 146 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 175 / 30.06.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara. Din extrasul CF 73889 Hunedoara pus la dispoziția evaluatorului de catre client, eliberat în baza cererii nr. 18852/07.06.2024, rezultă că asupra dreptului de proprietate este întăbulat un drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani , începând cu data de 17.06.2022, conform Contract de Concesiune nr. 21 / 08.6.2022 emis de Municipiul Hunedoara, în favoarea societății Ajutorul Funerar SRL, CIF 32228830. La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții, iar evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare legate de sarcina înscrisă în CF și stadiul derulării contractului de concesiune. Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că : - terenul cu nr. cadastral 73889 , nr. topo 73889 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. - Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect - terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.																																																			
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu este cazul.																																																			

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	• TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 3.140 mp, este situat în în Peștișu Mare, jud. Hunedoara - în incinta Parcului Industrial, înscris în CF nr. 73889 Hunedoara, nr. cad. 73889, Jud. Hunedoara. • Tipul zonei: zona periferica industrială, adiacentă companiei ARCELOR MITTAL S.A. (desprinsă după 1989 din aceasta) si cu dublu acces direct din DJ 687. • Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate nr. 946.1 / 06.08.2024, este situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara, spre limita sud-vestică a acestuia. • Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. • Compoziția zonei							
	Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA
Informații despre amplasament.	Descrierea zonei in care se afla terenul Parcul Industrial Hunedoara este situat pe DJ 687, la adresa DJ 687 nr. 2, la intrarea in mun. Hunedoara, pe partea stanga in directia Deva-Santuhalm-Hunedoara, cu deschidere spre Hateg-Petrosani-Tg. Jiu, Hateg-Resita, Calan-Orastie-Sibiu. Realizarea parcului industrial a inceput in primavara anului 2003. Proprietarul parcului este Consiliul Local Hunedoara, iar administrarea lui este asigurată de S.C. PARC INDUSTRIAL S.R.L. Hunedoara. Conform site oficial al Parcului Industrial (www.pihd.ro), la începutul anului 2023, suprafața ocupată a parcului era de 15,30 ha dintr-o suprafață totală de 20,30 ha (grad de ocupare 75,36%). Suprafata parcului este impartita in 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp, care pot fi concesionate pe o perioada de pana la 49 de ani sau se pot vinde investitorilor după realizarea investițiilor, conform legislației în vigoare. Parcelarea este flexibila, pentru a se putea satisface solicitarile specifice ale investitorilor. Conform site-ului Parcului Industrial, toate terenurile dispun de Acord de mediu, studii geo si topo care pot fi puse la dispozitia investitorilor, în mod gratuit. Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Ponderea principală în acest perimetru industrial o ocupă ARCELOR MITTAL S.A. (Oțelăria Electrică, Laminorul de Profile, Uzina Mecanică), aflat în vecinătatea Parcului Industrial, dar și alte societăți cu istoric sau dezvoltate pe platforma fostului combinat siderurgic : ICSH, DAR Drăxlmaier Automotive S.R.L. Parcul Industrial completeaza imaginea industrială a zonei, datorită celor 23 de operatori economici care își desfășoară activitatea aici, însumând peste 800 de angajați..							

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

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



Ca infrastructură, Parcul Industrial dispune de:

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

Accesul la aceste utilități, aflate în vecinătatea fiecărei parcele, se face în baza unui contract încheiat de fiecare concesionar cu Administratorul Parcului Industrial.

Descrierea imobilului	Terenul subiect, în suprafață de 3.140 mp, este amplasat în zona sud-vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel: • NORD - prin gard din plăci de beton de o parcelă în suprafață de 3433 mp aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 63649) concesionată de societatea ANOROM S.R.L.. • EST - prin gard de beton de platforma Arcelor Mittal, având nr. cad. 62111 • VEST - drum interior de acces, având nr. cad. 67280 • SUD - parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 66617) în suprafață de 3.269 mp, teren liber de construcții, concesionat La limita nordică, Parcul Industrial Hunedoara se învecinează cu pârâul Petac, care se varsă în apropiere în râul Cerna. Terenul este drept, plan, fara construcții pe el, are o forma dreptunghiulară ușor trapezoidală, avand un front stradal la drumul de acces intern de 50,62 ml. Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard din placi de beton pe vecinătatea cu Arcelor Mitta și ANOROM. Categoria de folosință : curți-construcții. Terenul nu este sistematizat și amenajat, toate utilitățile sunt la limita proprietății. Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevența minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că funcțiunea dominantă a zonei este industrială , se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități de producție, depozitare, prestari servicii, activitati similare cu cele desfasurate de catre societatile care functioneaza in incinta Parcului Industrial. Pentru autorizarea activității sale, concesionarul, pe cheltuiala proprie, va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare. Conform adresei nr. 3090 PS / 12.10.2021 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. 73889 , nr. cadastral 73889, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.
-----------------------	--

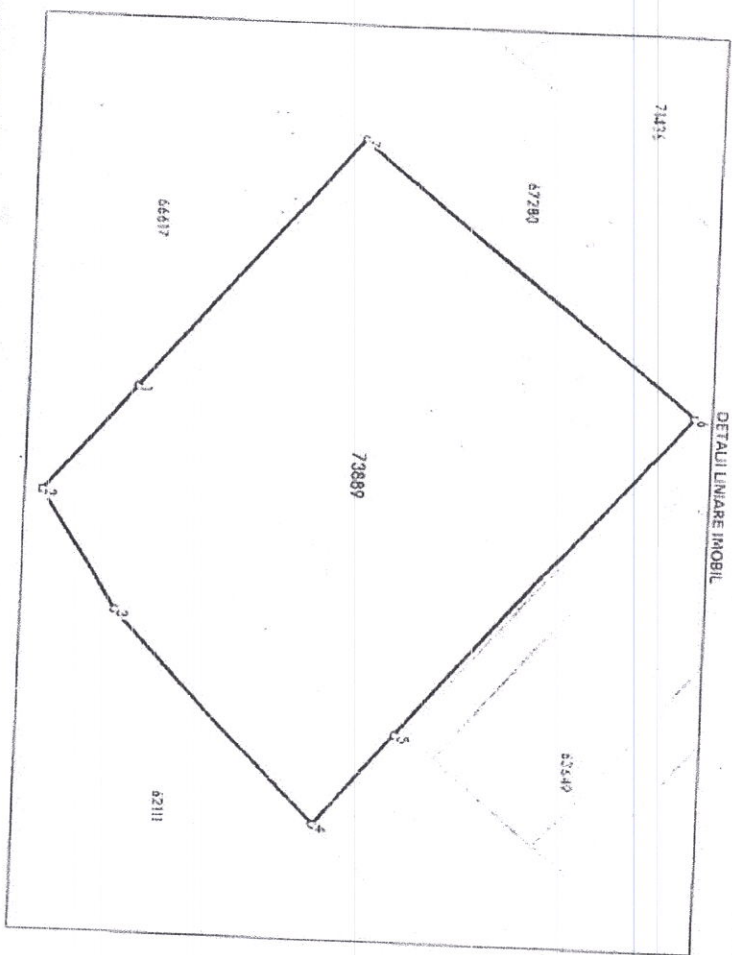
Carte Funciara Nr. 73889 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
73889	3.140	TEREN INTRAVILAN IMPREJURIT PARTIAL CU GARD DE ZIDARIE SI GARD DE BETON

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

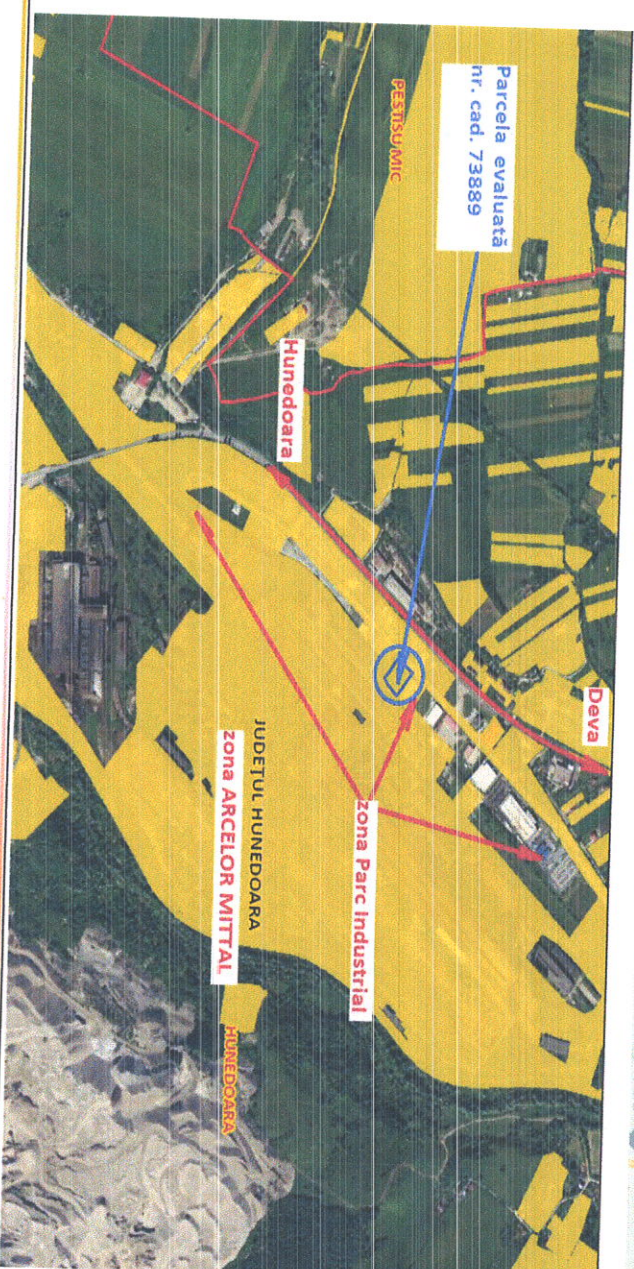
DETAII LINIARE IMOBIL



Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	16.685
2	3	16.611
3	4	34.243
4	5	14.598
5	6	51.261
6	7	50.615

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
7	1	39.739

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

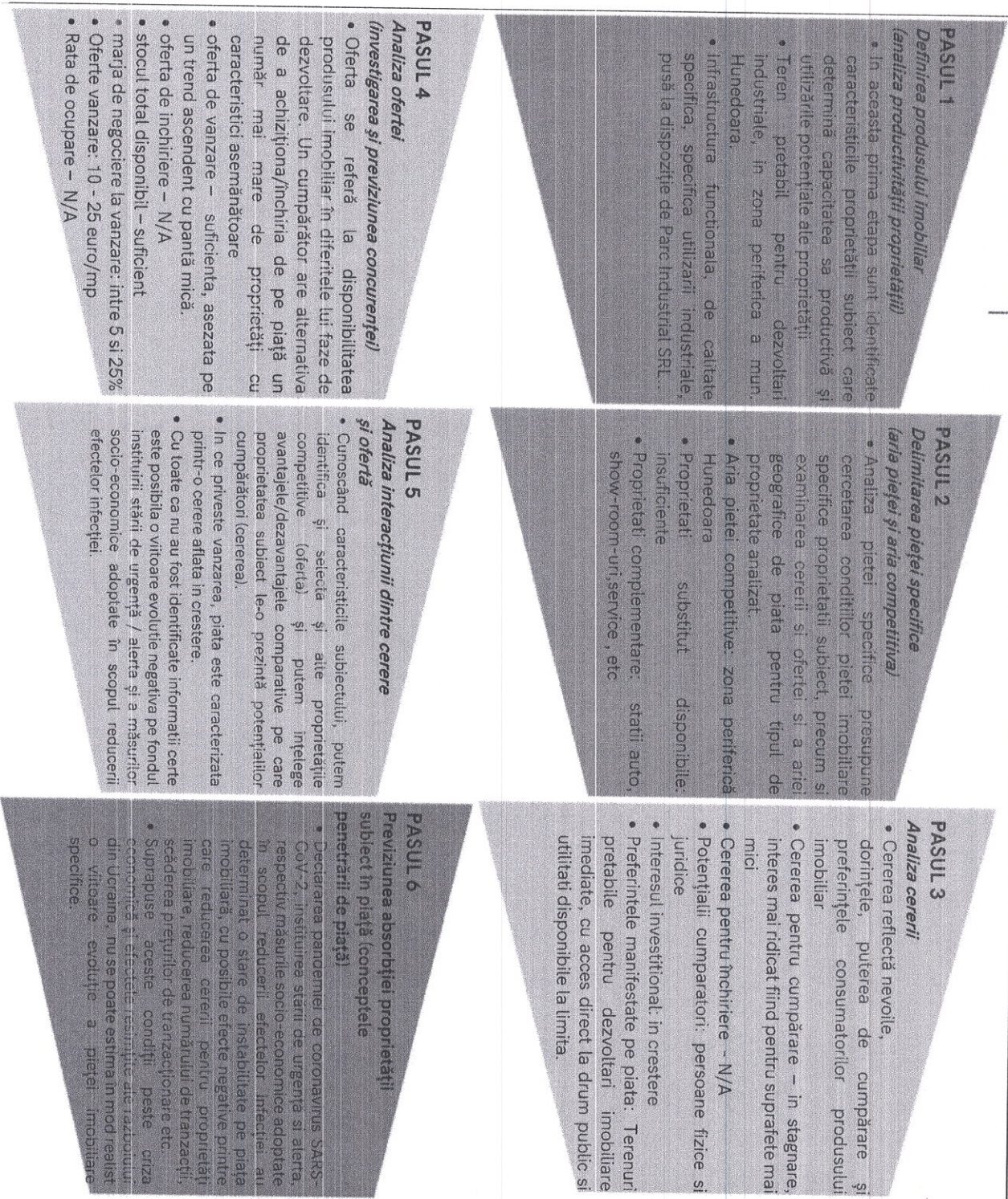




Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Nu este cazul.
Date privind impozitele și taxele	Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX

5. ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este considerată de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Industrial – CMBU (cea mai buna utilizare)
- Comercial
- Administrativ, servicii

Din analiza trendului pieței am determinat că în aria de piață analizată, cererea existentă este pentru utilizare industrială, zona fiind rezultată din închiderea parțială a vechiului combinat siderurgic. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă / fezabilă financiar.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, gaze, apă și canalizare la limita proprietății;
 - **Forma și deschidere:** regulată, poligonală
- **Aria pieței:** arie locală / regională. Au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vânzare.
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, magazine, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult în zonele periferice de la intrarea în municipiul Hunedoara.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent industrială), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în zonele periferice / industriale ale localității, acestea fiind și destinația Parcului Industrial din care face parte terenul evaluat.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (sau puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

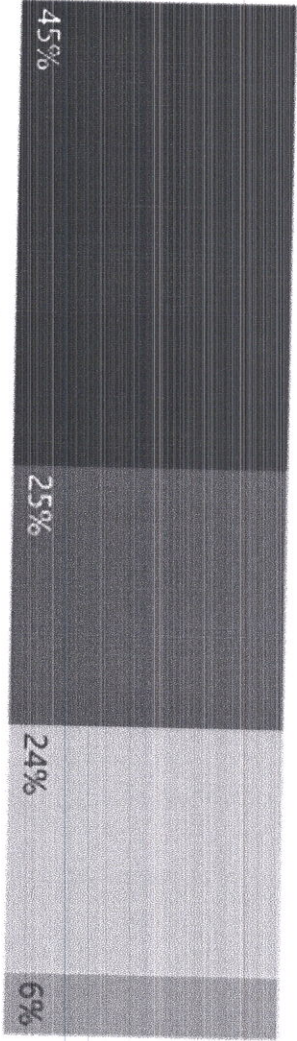
Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii solvabile a înregistrat o ușoară creștere în ultima perioadă, evoluția fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și mai rar din partea persoanelor fizice. Cererea este determinată de nevoia dezvoltării de noi afaceri sau extinderea celor existente.

Cererea

În prima jumătate a anului 2023, în România au fost tranzacționate aproximativ 72 de hectare de teren, mai mult de jumătate din proprietăți fiind situate în București și județul Ilfov. Orașe regionale precum Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu și Ploiești au atras 36 % din suprafața totală tranzacționată. În funcție de potențialul de dezvoltare, pe terenurile nou achiziționate, cumpărătorii au avut în vedere, în principal, proiecte rezidențiale. Astfel, cu 45% din suprafața totală tranzacționată, terenurile cu destinație rezidențială viitoare au generat cea mai mare cerere, urmate de cele potrivite pentru proiecte mixte și de retail (cote aproape egale de 25% din suprafața totală vândută). Cu suprafețe cuprinse între 1,0 -2,0 hectare, terenurile de dezvoltare pentru uz industrial au atras 6% din total.

Figure 25: Total Land Transactions (sq m) by Type of Use H1 2023



Privind cu nerăbdare cererea terenurilor pentru dezvoltare, ținând cont de topul creat de principalele tranzacții din 2023, interesele cumpărătorilor s-au îndreptat din nou către proiecte de retail și industriale, dar ținând cont de criterii diferite față de anii trecuți.

Chiar dacă dezvoltatorii sunt încă interesați să achiziționeze terenuri rezidențiale, cererea din acest sector pare să se fi diminuat începând cu a doua jumătate a anului precedent. Ceea ce a prelungit procesul decizional este prețul de vânzare, cumpărătorii așteptând oferte competitive.

În acest moment, cea mai mare cerere este generată de sectorul retail, investitorii cautând terenuri potrivite pentru investiție nu doar în București și marile orașe regionale, ci și în orașe secundare și chiar terțiare, apropierea de viitorii lor clienți fiind criteriul principal de selecție.

În ceea ce privește terenurile de uz industrial, cererea venită de la dezvoltatorii consacrați nu a încetat niciodată, dar pentru ei cheia este infrastructura. Astfel, amplasamentele cu acces bun în apropierea lucrărilor de infrastructură în derulare, precum autostrada A1, sunt locațiile căutate de investitorii industriali și logistici. Ceea ce poate fi un plus în acest sector, este numărul tot mai mare de companii din Asia care caută să deschidă unități de producție în CEE, iar România se numără printre țările pe care le iau în considerare.

În plus, se remarcă o cantitate impresionantă de cerere pentru terenurile potrivite pentru dezvoltarea fermelor fotovoltaice, sau pentru alte surse durabile de energie verde, cum ar fi turbinele eoliene. Cu toate acestea, procesul de selecție este lung, așa că un impact mai mare ar putea fi observat începând cu acest an 2024.

Terenurile pentru dezvoltare în segmentul de birouri sunt încă solicitate în special în București, dar blocajul creat de restricțiile de zonare comportă o presiune suplimentară pe o piață care a trecut prin schimbări substanțiale în ultimii doi ani și jumătate.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unei proprietăți de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind ca importanța de accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind **Cererea solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumparatori să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumparatori să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice, și mai puțin din partea celor fizice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară, iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unități cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ultima perioadă s-a înregistrat o usoară scădere a ofertei, în timp ce numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ușor ascendent, oferta fiind formată nu doar din terenuri libere, ci și din unele amplasamente construite, dar la care construcțiile urmează a fi demolate. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare/cumpărare.

PRETURI SI TRANZACTII

Pe parcursul anului 2023, prețurile cerute pentru toate segmentele s-au menținut la același nivel fără variații majore. Chiar și așa, numărul limitat de tranzacții încheiate până la sfârșitul 2023, precum și reticența investitorilor de a cumpăra terenuri doar pentru a-și lărgi portofoliul, face ca localizarea să aibă nevoie de un plus, respectiv de infrastructura și de posibilitate de dezvoltare pentru a convinge un cumpărător să încheie o tranzacție.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piața au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, asezată pe un trend ascendent cu pantă mică. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
 - **stocul total disponibil** – suficient, aflat în scădere;
 - **prețurile solicitate pentru vânzare *** – între **10 - 25 EUR/mp**
 - **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **5% - 25%**
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piața (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile. Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o stagnare cu o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

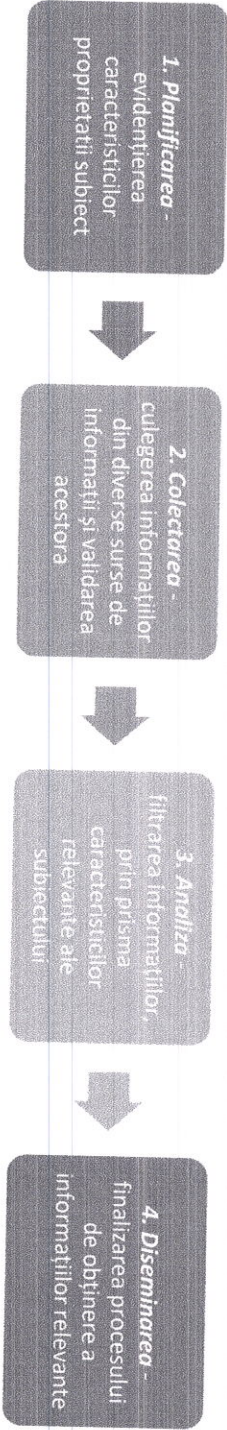
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nota specială: În prezent în apropierea României se desfășoară în prezent un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fara precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

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

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

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

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

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

6. EVALUARE

Metode de evaluare

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

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

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

Metoda comparației

$$V_{\text{teren}} = 36.400 \text{ EURO}$$
$$(11,60 \text{ EUR / mp})$$

echivalent

$$V_{\text{teren}} = 181.300 \text{ LEI}$$
$$(57,73 \text{ LEI / mp})$$

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor

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

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

Concluzia asupra valorii

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

36.400 EUR

echivalent

181.300 LEI

(11,60 EUR / mp)

(57,73 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 06.08.2024 : 4,9769 LEI / EUR.

7. ANEXE

Anexa nr. 1 – 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 tranzații 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 piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzație comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucitate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupunem finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

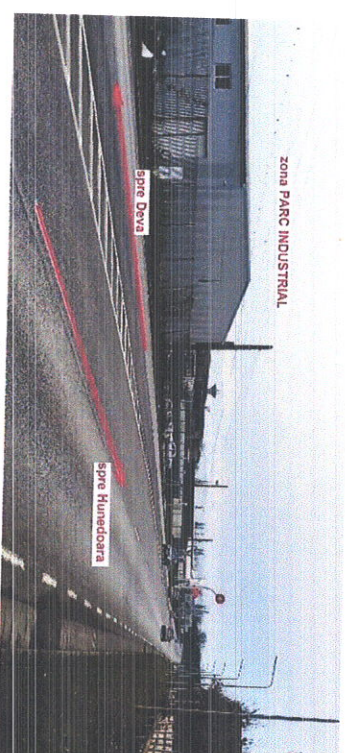
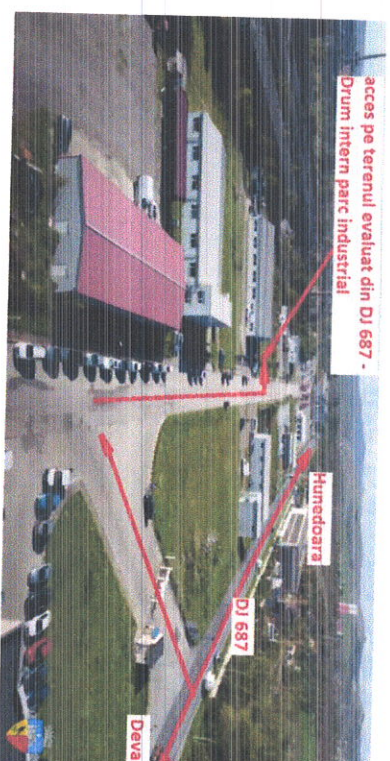
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	15.00 €	18.00 €	10.00 €	15.00 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	3140 mp	3135 mp	6104 mp	4630 mp	3000 mp
TIPIUL COMPARABILEI	nu	oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - DJ 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la DJ 688	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la 50 m de DJ 687
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct - DJ 687 Hunedoara - Deva sau acces prin străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, direct din DJ 687	Asfaltat, direct din DJ 688	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren plan, în pantă ușoară	Teren plan cu denivelări ușoare, fără inclinații majore	Teren în pantă	Teren drept, plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată spre dreptunghiulară cu FS interior Parc Industrial de cca. 50,62 ml, dim med = 50,62 x 62 ml raport laturi cca. 1: 1	Regulată spre dreptunghiulară cu dublu front stradal FS la DJ 687 = cca. 60 ml, raport laturi cca. 1:1	Formă ușor neregulată cu FS de cca. 37 ml, Dim medii = cca. 37 x 165 ml raport laturi cca. 1: 4	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 28 x 166 m FS = 28 ml, raport laturi cca. 1 : 6	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml, raport laturi cca 1 : 3
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construii)	Vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construii	similar	similar	Vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradală, cheltuieli suplimentare ptr. pregătire construire teren	similar
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie		Subiect	Comparabila A						
SUPRAFAȚA (mp)		3.140	Comparabila B						
PREȚ COMPARABILA (€/mp)		-	3.135	6.104	4.630	3.000	Comparabila D		
TIPUL COMPARABILEI			15.00 €/mp	18.00 €/mp	10.00 €/mp	15.00 €/mp			
Margia de negociere (%)			oferta	oferta	oferta	oferta			
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT		nu	-20%	-25%	-5%	-15%			
Preț eliberare amplasament			nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul			
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
Elemente specifice tranzacției			12.00 €/mp	13.50 €/mp	9.50 €/mp	12.75 €/mp			
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut			
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ			
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)		nu sunt	similar	similar	similar	similar			
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ			
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE		Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - DJ 687 nr. 2 (parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - la DJ 687	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - la DJ 688	Hunedoara - Periferic - DJ 687 - zona IZVOR	Hunedoara - Periferic - Pestisul Mare - la 50 m de DJ 687			
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ			
Caracteristici fizice									
SUPRAFAȚA (mp)		3140 mp	3135 mp	6104 mp	4630 mp	3000 mp			
Comparabilitate			SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)		Asfaltat, Acces direct - DJ 687 Hunedoara - Deva sau acces prin străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, direct din DJ 687	Asfaltat, direct din DJ 688	Asfaltat, Direct din DJ 687	Asfaltat, direct din strada			
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ			
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren plan, în pantă ușoară	Teren plan cu denivelări ușoare, față înclinatăi majore	Teren în pantă	Teren drept, plan			
Comparabilitate			INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ			
UTILITĂȚI DISPONIBILE		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - pe proprietate	en/apă/gaz/canal - în zona	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății			
Comparabilitate			SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ			
ÎMPREJMUIRE		împrejmuit parțial cu gard de zidărie și gard de beton	împrejmuit	împrejmuit cu gard simplu de delimitare	împrejmuit	împrejmuit parțial			
Comparabilitate			INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		Regulată spre dreptunghiulară cu FS interior Parc Industrial de cca. 50/62 ml., dim med = 50/62 x 62 ml, raport laturi cca. 1 : 1	Regulată spre dreptunghiulară cu dublu front, stradă FS la DJ 687 = cca. 60 ml., raport laturi cca. 1:1	Formă ușor neregulată cu FS de cca. 37 ml., Dim medii = cca. 37 x 165 ml raport laturi cca. 1: 4	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 166 m FS = 28 ml, raport laturi cca. 1 : 6	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml, raport laturi cca. 1 : 3			
Comparabilitate			SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ			
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil)		Vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, similar	similar	similar	Vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradale, cheltuieli suplimentare ptr. pregătire construire teren	similar			
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ			
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)		Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială	Industrială / comercială			
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ			
SUPERIOARĂ			3	4	2	2			
SIMILARĂ			6	5	3	3			
INFERIOARĂ			2	2	6	8			
COMPARABILITATE GLOBALĂ			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ			
ANALIZA CLASAMENTULUI			COMPARABILITATE GLOBALĂ						
Comparabila B		13.5 €/mp	SUPERIOARĂ						
Comparabila D		12.8 €/mp	SUPERIOARĂ						
Comparabila A		12.0 €/mp	SUPERIOARĂ						
Comparabila C		9.5 €/mp	INFERIOARĂ						
			VALOARE DE PIATA						
			echivalent a						
			4.9769 lei/€ (curs BNR)						
			181.300 lei						
			36.400 €						
			11.60 €/mp						
			SUPERIOARĂ						
			INFERIOARĂ						

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila detelor de piață a fost calculat având în vedere ofertele de ofera 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 detelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiza sunt cele pt care rezultă faptul că nu influențează asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.	PROPRIETATEA COMPARABILĂ A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 12 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate superioară, o suprafață de 3135 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este inferioară dtdv al imprevimurii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA (mp), UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructiv), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conchiziua că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 12 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 13,5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate superioară, o suprafață de 6104 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dtdv al rețelului/topografie, este mai bine echipată dtdv edililor (en/apd/gaz/canal - pe proprietate), este similară dtdv al imprevimurii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadeccate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, IMPREMURIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructiv), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITĂȚI DISPONIBILE). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conchiziua că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 13,5 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 9,5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate similară, o suprafață de 4630 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este inferioară dtdv al rețelului/topografie, este mai slab echipată dtdv edililor (en/apd/gaz/canal - în zonă), este inferioară dtdv al imprevimurii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadeccate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel: în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)). În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, IMPREMURIRE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructiv)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conchiziua că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9,5 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 13 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o localitate similară, o suprafață de 3000 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dtdv al rețelului/topografie, este la fel de bine echipată dtdv edililor (en/apd/gaz/canal - la limita proprietății), este similară dtdv al imprevimurii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este similară subiectului. Astfel: în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA (mp), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructiv), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate conchiziua că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 12,8 €/mp.

Anexa nr. 3 Fotografii

Perspectiva – localizare teren evaluat din drona



DJ 687



Vecinătăți - ICSH



Acces din DJ 687 prin poarta principala Parc Industrial



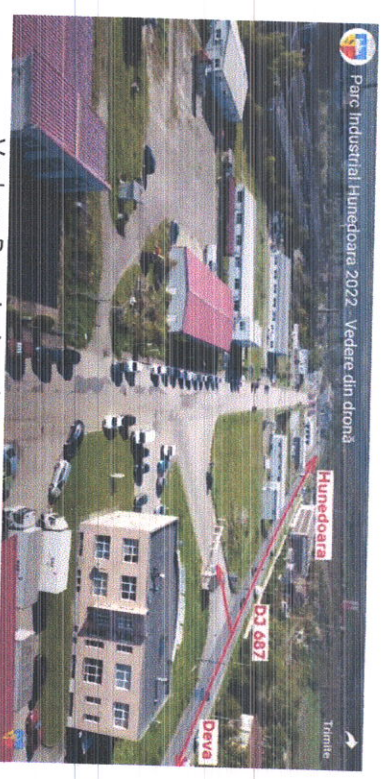
Sediu / birouri Parc Industrial



Vedere drum intern Parc Industrial



Vicinătate proprietate – CLIMACOOL



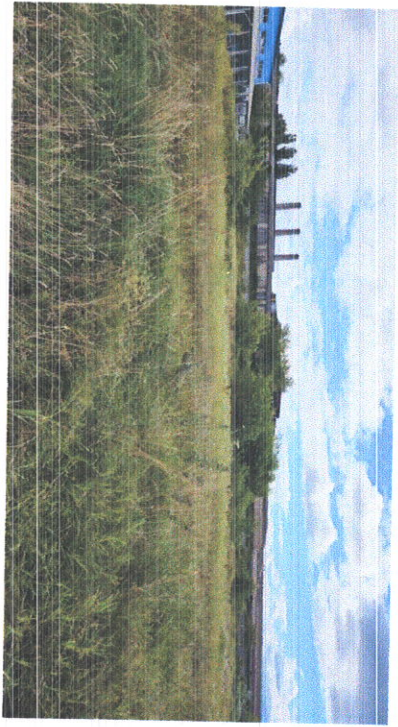
Vedere Parc Industrial spre zona sudică



Vedere Parc Industrial spre zona sudică

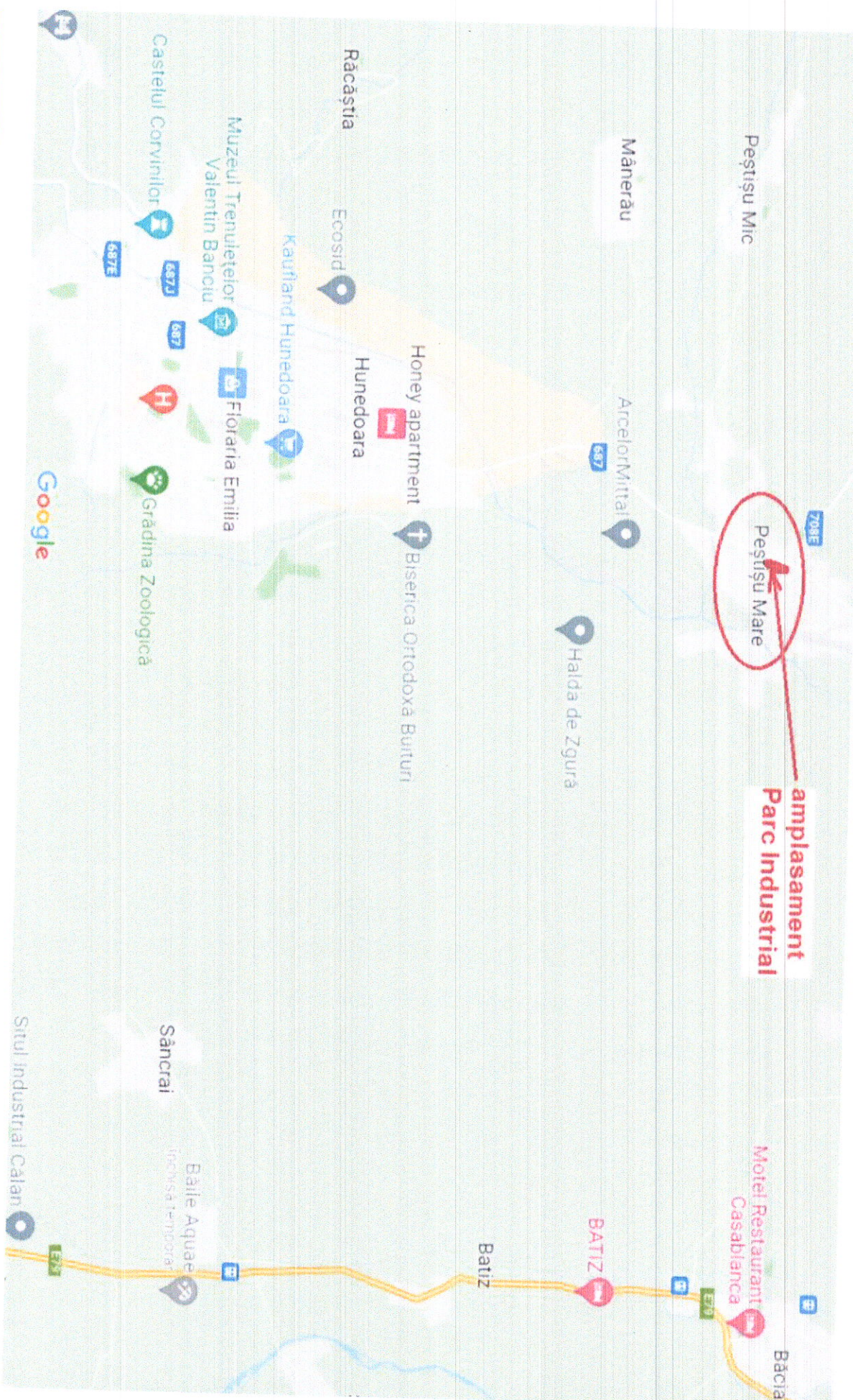


Vicinătate proprietate – ANOROM



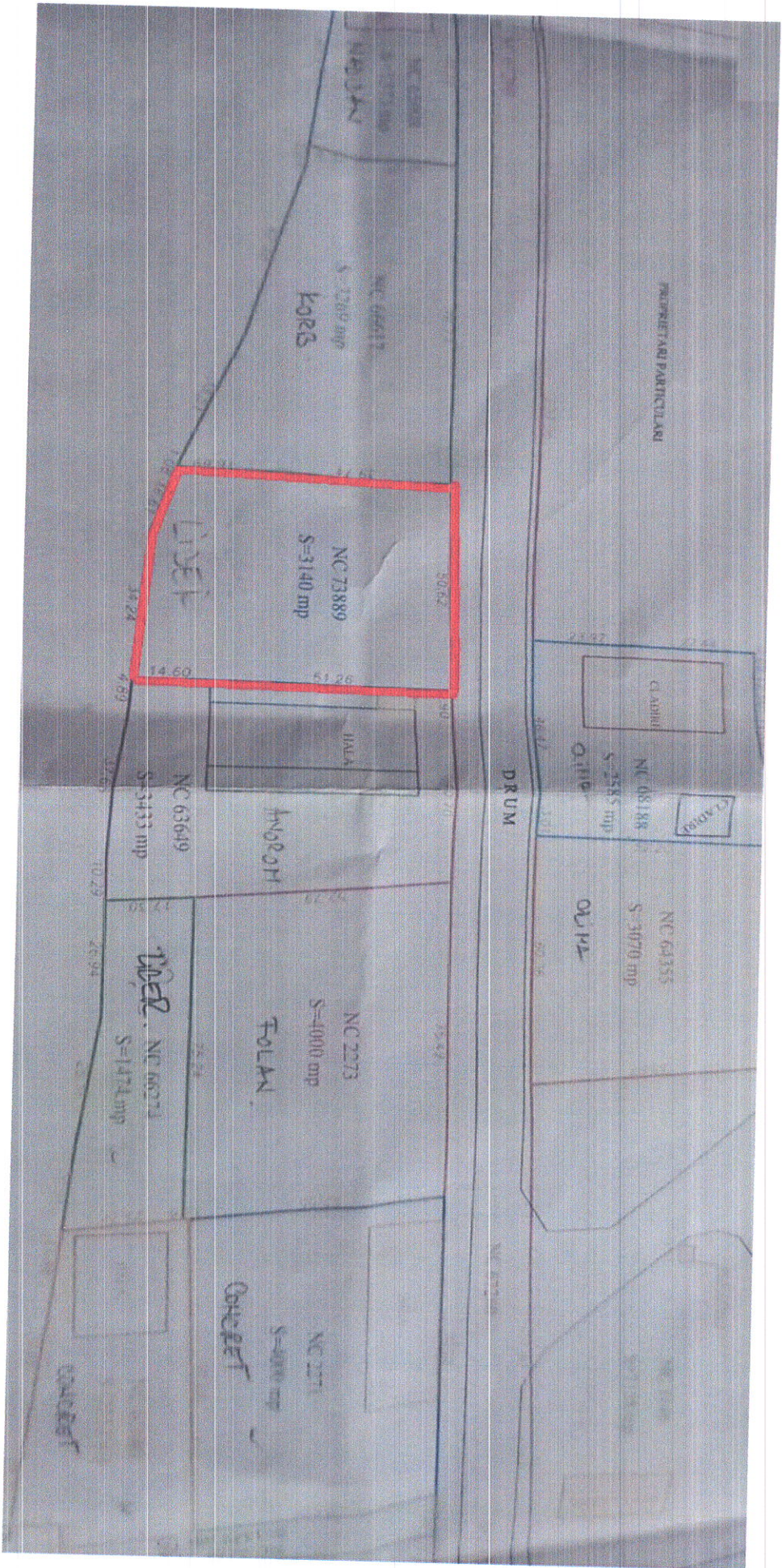
Vederi teren evaluat

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:









Anexa 5 – Informatii de piata:

Comparabila 1 (Comparabila A) OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-pestisu-mare-zona-iug/917e6eee5g3577d51ggheee9gh8h406e.html>

publi24.ro

0769846001

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan
Vând teren intravilan Peștișu Mare zonă IUG
Hunedoara, Peștișu Mare Văzută din 31.07.2024

47 000 EUR
negociabil

Descriere

Vând teren intravilan lângă șosea cu posibilitate de curent, gaz, apă. Zonă Peștișu Mare la șosea Hunedoara-Deva. Preț 15 mp2 negociabil. Detalii la Nr de telefon
Vezi detalii pe www.immo.ro

15 EUR/mp

0769846001



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafață teren – cca. 3.135 mp, forma neregulată, teren plan în panta ușoară.
- acces direct la DJ 687, dublu front strada. Utilități - la limita proprietății.
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comerciala.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-petiu-mare-hunedoara-IDq9tR.html?_gl=1*64ydm2*_gcl_aw*R0NMLJE3MjI4NDk4MjcURUFjYUIRb2JDaE1JNE1tZTJlUGRod0tWZktXREJ4MKZCQWM1RUFBWUFpQUFFZ0lSa2ZEX0J3RQ..*_gcl_au*NjE4OTA0MjAzLjE3MjI4NDk4MjY*_ga*MTc3MDg4NTEWM C4xNzIyODQ5ODI0*_ga_NK3K3T1FT5*MtcymzIyMzk5OS42LjAumTcymzIyMzk5OS4wLjAumA.

storia

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Peștișu Mare > Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara

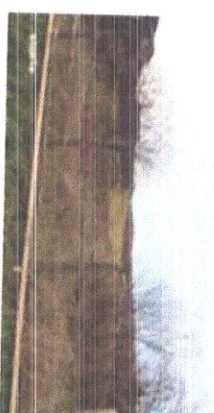
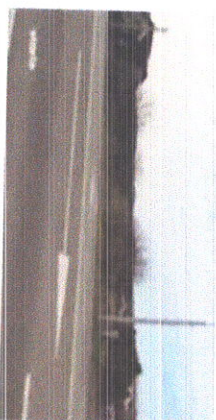
Peștișu Mare, Hunedoara, Hunedoara

18 €/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă	6.104 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	165 x 37
Gard	da	Tip vânzător	agenție
Utilități	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă	Tip acces	asfaltat, pavat

Descriere
Vând teren intravilan în Peștișu Mare/Hunedoara, 6104 mp, acces direct din drumul județean 687, front strada 37 m, acces asfalt, împrejmuit cu gard, iluminat stradal.
Terenul dispune de toate utilitățile
PREȚ: 18 euro/mp negociabil!! Acte la zi!
Pretabil pentru imobile cu destinația de locuință sau activități comerciale!!
TEL: 0725.511.799



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- Suprafață teren – 6104 mp, forma ușor neregulată, teren plan cu denivelări ușoare, teren fără înclinații majore.
- acces direct la DJ 687, FS = 37 ml, dimensiuni cca. 37 x 165 ml. Împrejmuit cu gard simplu de delimitare.
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comerciala.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-sau-schimb-teren-intravilan-in-hunedoara/34d02egf84d97151e81d59h0e8h1096.html>

publi24.ro

0724226912

10 EUR

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

Valabil din 28.07.2024

Vand sau schimb teren intravilan in hunedoara

 Hunedoara, Hunedoara  Vezi pe harta

Descriere

vand / schimb teren intravilan la intrare in oras peste drum de targ in suprafata de 4630 m2 cu frontul stradal de 27.7 m utilitatile sunt in vecinatate.



Front stradal 27,83 m

Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafata teren – 4630 mp, forma ușor neregulată, teren în panta.
- acces direct la DJ 687. FS =28 ml. Utilități – în zonă
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comerciala.

OFERTE DE VANZARE TERENURI Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h6d45f9d587014d2ie1def3380f4h0.html>

publi24.ro

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

0726630045

Vand teren intravilan

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

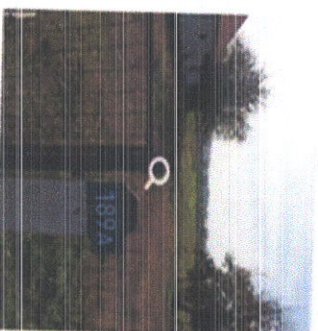
15 EUR

Descriere

Valabil din 02.08.2024

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- Suprafată teren – 3.000 mp, forma regulată dreptunghiulară, cu laturile de cca. 30 x 100 m. FS = 30 ml, raport laturi cca. 1 : 3
- Acces indirect la DJ 687, stradă la cca. 50 ml. Utilități – la limita proprietății
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comerciala.

Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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

Teren de vanzare pestisu mare
Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta
0735866738

15 EUR
Valabil din 22.07.2024



Specificatii

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

Descriere

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

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/3e9e9h9h53817hf01iogd6459f34679e.html>

publi24.ro

0799177065

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

Vând teren intravilan

7 EUR/mp

 Hunedoara, Pestisu Mare Valabil din 02.08.2024

Descriere

Vând teren intravilan loc Pestisu Mare . Suprafață 6500 m2 ,pret 7 euro m2.Terenul are in apropiere gaz,curent, canalizare.Se poate și cultiva.Mentionez că nu se parcelează.Mai multe informații la tel.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-pestisu-mare-1800mp-12eur-mp-negociabil/eg9h0d851i27d9918h9g4ine7i2h667.html?_gl=1*yrkn9s*_up*MQ..&gclid=EALaIQobChMIw93H_uvthwMV-JSDBx3LiasEAAAYAAEGLMtvD_BWE

publi24.ro

0740185626

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

Teren intravilan în Peștișu Mare 1800mp
12eur mp negociabil

12 EUR negociabil

 Hunedoara, Hunedoara Buituri Valabil din 12.07.2024

Descriere

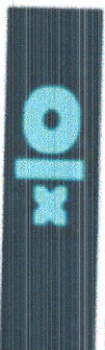
Cu drum de servitute

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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



Claudia



074 564 6069

Valabil din 28.07.2024

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m² | 10 €/m²

Terenul se poate parcela si vinde in rate.

Pentru mai multe detalii sunati la 07*****69

Oferta validata telefonic . Alte informatii obtinute : teren in panta, dispune de toate utilitatile (curent, gaz , apa, canalizare)

Poate fi parcelat. FS asigurat /parcela : cca. 15 ml.



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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



dan PRIVAT ⓘ

Activ pe 17 iulie 2024

📞 074 021 1203

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Calan

Teren intravilan

10 € / mp

Postat 14 iulie 2024

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 413 m²

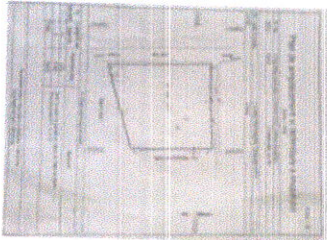
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Calan langa Baile Aquae Calan in suprafata de 4413 cu front la dn 68

ID: 246623099

Vizualizări: 716



Comparabila 10

OFERTE DE VANZARE TERENURI

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

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

Peștișu Mic, Peștișu Mic, Hunedoara

150 000 €

15 €/m²

Propune un preț

 **CORAL** Coral Imobiliare Deva
0723 698 241 B-dul Decebal, bl. 15, parter,
0729 034 836 Deva, Hunedoara

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

Descriere

Teren intravilan in Peștiș, deschidere 62 metri, la soseaua Deva-Hunedoara, toate utilitățile la limita proprietății.
Preț 15 euro/mp, ușor negociabil



Comparabila 11

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-santandrei-IDh9K6L.html>



Mihai 074 906 4529

Teren Intravilan Santandrei

48 000 € Prețuri negociabile

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3.486 m²

Extravilan / Intravilan, Intravilan

13,80 Eur/mp

DESCRIERE

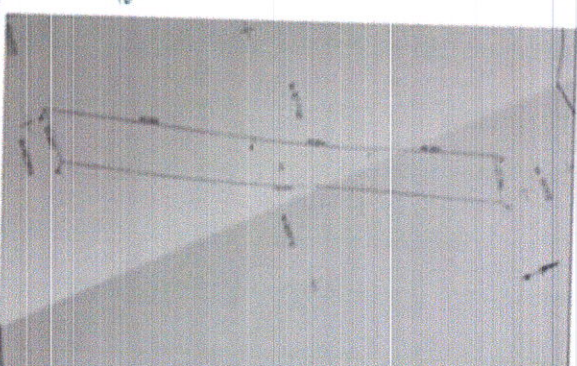
De vanzare teren intravilan , cadastrat si intabulat in localitatea Santandrei , Terenul dispune de toate utilitatile , este pretabil atat pentru constructii noi cat si pentru alte investitii .
Vanzare direct de la proprietar !

ID: 253519907

Vizualizări: 938



Postat 14 iulie 2024



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-idb1Nn.html?cl=1&e=0&v=0>

storia

Regal Imobiliare



Raul Serafincianu
 Anunt agentie 0736 671 829

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Teren intravilan de vânzare
Teren intravilan de vânzare
 Hunedoara, Hunedoara
100 000 €

Prezentare generală

↗ Suprafață utilă

10.000 m²

Tip teren

intravilan

Utilități

HD, zona Valea Seacă

Dimensiuni

cca. 222 x 45 m

Tip acces

apă curentă, gaz, electricitate	Tip vânzător
asfaltat	

agente

neîmprejmuit

Descrizione

Va propunem pre vânzare un teren intravilan în Hunedoara situat pe Str. Valea Seaca
Caracteristici:

-10 euro mp

2028-

-45 mmp front stradal

-current

ଅଧ୍ୟାୟ

- Vedere spre oraș

Pentru mai multe detalii ne puteți contacta la numărul de telefon 0736.671.829
Raul Serafincianu



ANEXA 11.2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funcară Nr. 73889 Hunedoara

Nr. carte 18832
Zona 07
Luna 06
Anul 2024
Cod verificare
3000702478

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pestisau Mare, Jud. Hunedoara			
Nr. cad. cadastral Nr. CT topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	
73889	3.140	Teren înregistrat: TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE ZIDARIE ȘI GARD DE BETON	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inchirieri private la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9548 / 30/03/2021		
Act Notarial nr. Act de alipire aut. 544, din 29/03/2021 emis de RUSU Constantin.		
B1	Se înființează CF. 73889 a imobilului cu nr. cad. 73889/Hunedoara ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr. cad. 62758ctf. 62758;	AI
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP FARCAS L.		
B3	Întravilan, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 845/3140 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF. 2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: porțile transcrise din CF. 62744/Hunedoara, înscrise prin încheierea nr. 9371 din 27/07/2010.	AI
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de BNP Farcas Ladislau;		
B5	Întravilan, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 2295/3140 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF. 2127028, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: porțile transcrise din CF. 62758/Hunedoara, înscrise prin încheierea nr. 9370 din 27/07/2010.	AI

C. Partea III. SARCINI

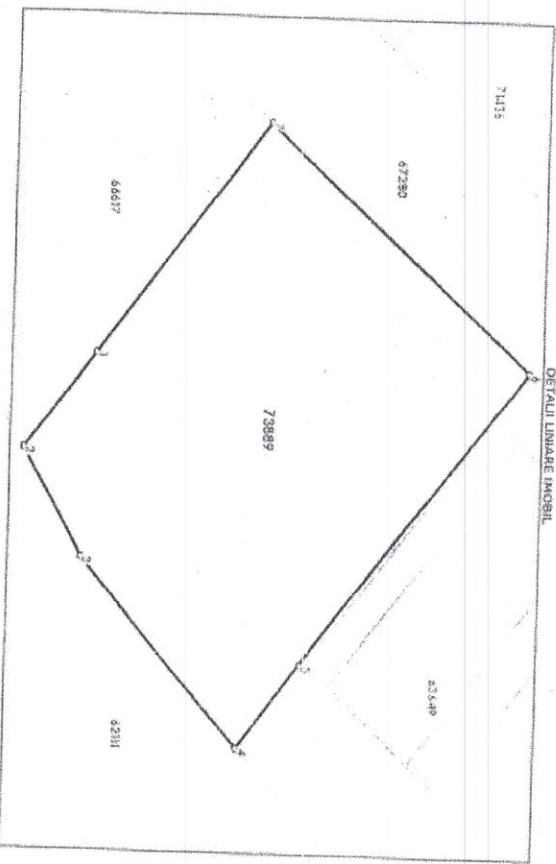
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21007 / 05/07/2022		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 21, din 08/06/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
C1	Întravilan, drept de CONCESIUNE pe perioada de 49 de ani, începând cu data de 17-06-2022	
AI		
1) AUTORUL FUNERAR SRL, CIF: 32228830		

Carte Funcară Nr. 73889 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
73889	3.140	TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE ZIDARIE ȘI GARD DE BETON
* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.		

DETAII LUNARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. CT	Categorie teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	folosință DA	3.140				

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.885
2	3	16.611
3	4	34.243
4	5	14.598
5	6	51.261
6	7	50.815

Carte Funciară Nr. 73889 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
7	1	39,739

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura olografă, 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.anpci.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexe. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/06/2024, 11:34



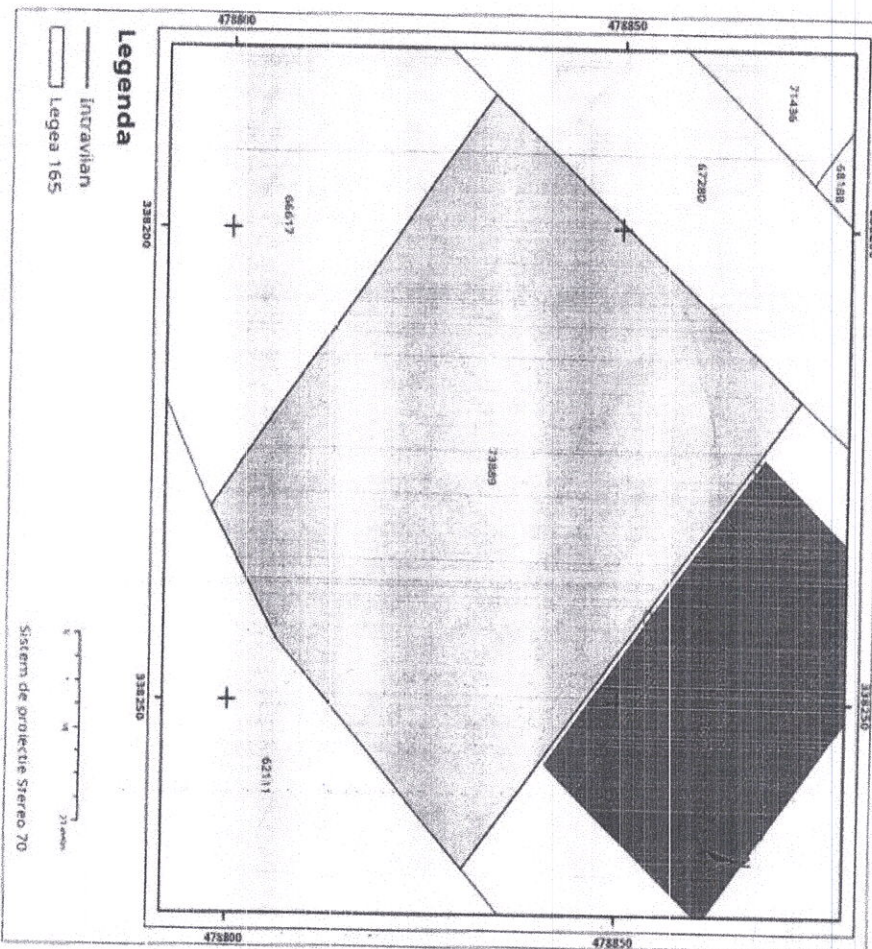
ANCPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
pentru imobilul cu IE 73889, UAT Hunedoara /
HUNEDOARA, Loc. Pestis Mare

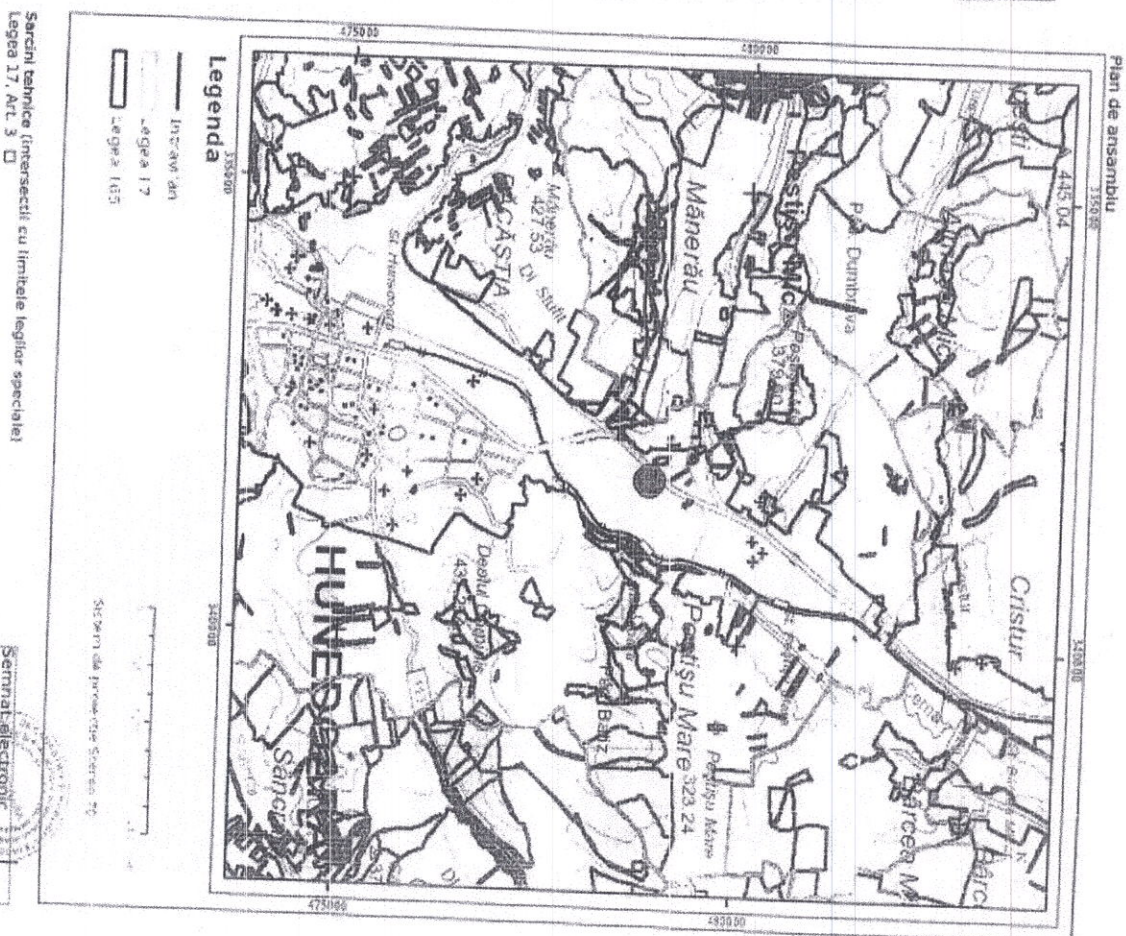
Nr. cerere	38847
Zila	07
Luna	06
Anul	2024

Cadastre
100167153871

Teren: 3.140 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosinta(imp): Curti Constructii 3140mp
Plan detaliu



Contul de verificare din acest poartă e folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <https://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 3



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

Ultima actualizare a geometriei: 03-03-2021
Data și ora generării: 07-06-2024 11:32



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 175/2021¹

privind aprobarea abrogării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acestuia

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara:

Analizând Proiectul de Hotărâre nr. 199/23.06.2021, Referatul de aprobare al Viceprimarului municipiului Hunedoara nr. 47779/23.06.2021 referitor la aprobarea aprobării unor poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acestuia, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort nr.47784/23.06.2021;

Având în vedere Referatele nr. 39430/24.05.2021 și nr. 45673/15.06.2021 al comisiei speciale pentru înțocmirea și actualizarea Inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 49045/28.06.2021, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 48971/28.06.2021, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 49501/29.06.2021, precum și al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 48948/28.06.2021;

În temeiul prevederilor art. 354 și art. 357 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale Ordinului nr.2861/2009, pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, în temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 139 coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art. I. – Aprobă abrogarea pozițiilor nr.49 și nr.75 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare.

Art. II. – Aprobă completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 339/2019, care cuprinde Inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara cu 9 poziții, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. III. – Cu data intrării în vigoare a prezentei, se abrogă Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 153/2021.

Art. IV. - Prezența hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă.

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 19 voturi "pentru",
Hotărârea se adoptă cu majoritatea absolută.

În termenul prevăzut de lege.

Art. V. – Prezența hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Administratorului Public, Direcției Tehnice, Direcției Economice, Serviciului Juridic, Autoritate publică locală și Autoritate tutelară, Biroului Urbanism, Compartimentului Inventar, Biroului Concesion, Închirieri, Privatizare, Parcări, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, imagine, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet www.primariahunedoara.ro.

Hunedoara, la 30.06.2021

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CĂTĂLIN-FLOREAN OLAR**

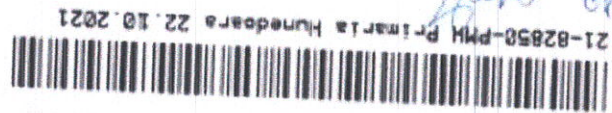
**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Mădălina Dănuț Lăzăruț**

ANEXA 11.3

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



21-82850-PMH Primăria Hunedoara 22.10.2021

Nr. 3090 PS/

Exemplar nr. 1
2021
Nesecret

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Dan BOBOUTANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 70450 din 09.09.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura de sistemului național de apărare la solicitarea Primăriei municipiului Hunedoara de concesiune a bunului proprietate privată „Teren în suprafață de 3.140 mp.”, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 146 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 175/30.06.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, cu completările ulterioare, înscris în Cartea funciară nr. 73889 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 73889 al imobilului situat în sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

AVIZ

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE
Gheorghe ALECSSEI



Nesecret

Buletin de presă nr. 123, secțiunea 1, București
Tel: 021 311 55 77 Fax: 021 311 41 10
Adresa: Bulevardul 123, nr. 123, București

ANEXA 11.4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

Către furnizor: **S.C. CAPITAL MINDS S.R.L.**
Str. Argezei Tudor, poel. nr. 21, Sector. 2, Jud. Bucuresti, Loc. Bucu
CUI 38632748

Cod operatii	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		268	27	05	2024

Conform referat nr. 38177 / 20.05.2024
DA 35795915

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PRET	VALOARE	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
					UNITAR	-LEI-			Zi	Lună	An
79311100-8	Studiu de oportunitate - in vederea concesiunii unui teren intravilan in suprafata de 3.140 mp, situat in localitatea Pestisu Mare, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 73889, nr. cadastral CF 73889, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. - Valorificare patrimoniului prin concesiune	buc		1	1.000.00	1.000.00	190.00	1.190.00			
Total						1.000.00	190.00	1.190.00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN SIMONA ELENA POPA AURELIA ANISOARA DERBY ADINA PUSORIU CLAUDIA IMOARA ALBU MARINELA MARGARETA
23.05.2024
Inlocuit 3 ax
ZAVOIAN DANIELA

AL-29488/12.05.2024.