

G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.

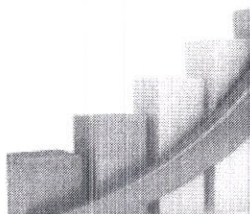
Deva, Aleea. Romanilor, nr. 16, jud. Hunedoara

CUI: 26512365, J20/115/2010

EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile

ANALIZE de risc la efracție

CONSULTANȚĂ personal



STUDIU DE OPORTUNITATE

Nr. 56/02.09.2024

Către,

Primăria Municipiului Hunedoara

Referitor la:

Estimarea valorii de piață a redevenței anuale pentru concesionarea terenului intravilan în suprafață de 4200 mp, amplasat în Parcul Industrial Hunedoara și înscris în Cartea Funciară numărul 65736, Număr Cadastral 65736-Hunedoara, județul Hunedoara.

Adresa:

Municipiul Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, incintă Parc Industrial Hunedoara, județul Hunedoara.

Prezentarea datelor:

Urmare a Comenzii de evaluare numărul 386 din data de 26.07.2024, am procedat la întocmirea Studiului de oportunitate în vederea concesionării terenului intravilan în suprafață de 4200 mp, înscris în Cartea Funciară numărul 65736, Număr Cadastral 65736, înscris în Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de evaluare numărul 55 din data de 02.09.2024, valoarea de piață a terenului intravilan este de 48.300 euro, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani este:

0.46 euro/mp/an, respectiv 1932 euro/an

adică,

2.29 lei/mp/an, respectiv 9.618 lei/an

Curs de schimb

1 euro = 4,9755 lei, curs BNR la data de 02.09.2024

Cu deosebit respect,

ec. Barna Voicu Lucian,
Evaluator autorizat
ANEVAR – EPI,
legitimația 10569
Tel.1: 0752 098 234
Tel.2: 0726 370 311
Email: bamalucian@yahoo.com

ec. Barna Voicu Lucian
Administrator GLG Eval Complex S.R.L.



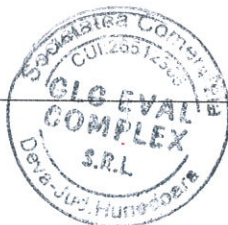
24-69061-PMH Primaria Hunedoara 09.09.2024

CUPRINS

1. Sinteza Studiului de oportunitate
2. Premisele și scopul elaborării studiului de oportunitate
3. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii
4. Motive de ordin economic, financiar, special și de mediu care justifică realizarea concesiunii.
5. Avantajele pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori
6. Nivelul minim al redevenței
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului: - tipul proprietății - localizare	Teren intravilan – în suprafață de 4200 mp Amplasat în Parcul Industrial Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, județul Hunedoara
Client/Destinatar	Primăria Municipiului Hunedoara
Proprietar/Concedent	Municipiul Hunedoara – CIF 2127028 – Domeniul Privat
Data studiului de oportunitate	02.09.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9755 LEI
Scopul studiului	Analiza oportunității concesionării terenului intravilan în suprafață de 4200 mp, înscris în Cartea Funciară numărul 65736-Hunedoara și estimarea valorii minime a redevenței anuale pentru concesionarea, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de evaluare numărul 55 din data de 02.09.2024, valoarea de piață a terenului intravilan este de 48.300 euro, iar nivelul minim al redevenței, raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani, este: 0.46 euro/mp/an, respectiv 1932 euro/an, adică 2.29 lei/mp/an, respectiv 9.618 lei/an
Compania care a întocmit studiul Reprezentantul Companiei	GLG EVAL COMPLEX SRL, studiu întocmit de ec. Barna Voicu Lucian Barna Voicu Lucian – Administrator - GLG EVAL COMPLEX S.R.L.




2. Premisele si scopul elaborării studiului de oportunitate

Studiu de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art.129, alin. (2), lit. (c) si alin. (6) lit. b), Consiliul local are atribuții privind darea în administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului, municipiului (după caz) și hotărăște cu privire la darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului, municipiului (după caz), în condițiile Legii.

În conformitate cu acest articol, Primăria Municipiului Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, județul Hunedoara– având suprafață totală de 4200 mp, identificat cu Numar Cadastral 65736 înscris în Cartea Funciară numărul 65736 –Hunedoara.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a Actului notarial – Declarație de parcelare autentificat sub numărul 763/07.05.2013, emis de NP Farcas Ladislau – se înființează Cartea Funciară nr. 65736 din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2292 (identificator electronic 65699), înscris în Cartea Funciară nr. 799N (identificator electronic 65699). Prin Act Administrativ Adresa nr. 27706/13.04.2021 – emis de Municipiul Hunedoara, Act Administrativ nr. Hotarare nr. 339/13.11.2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara se întabulează dreptul de proprietate dobândit prin Constituire cota de 1/1 asupra A1. al Municipiului Hunedoara - CIF: 2127028 – Domeniul Privat.

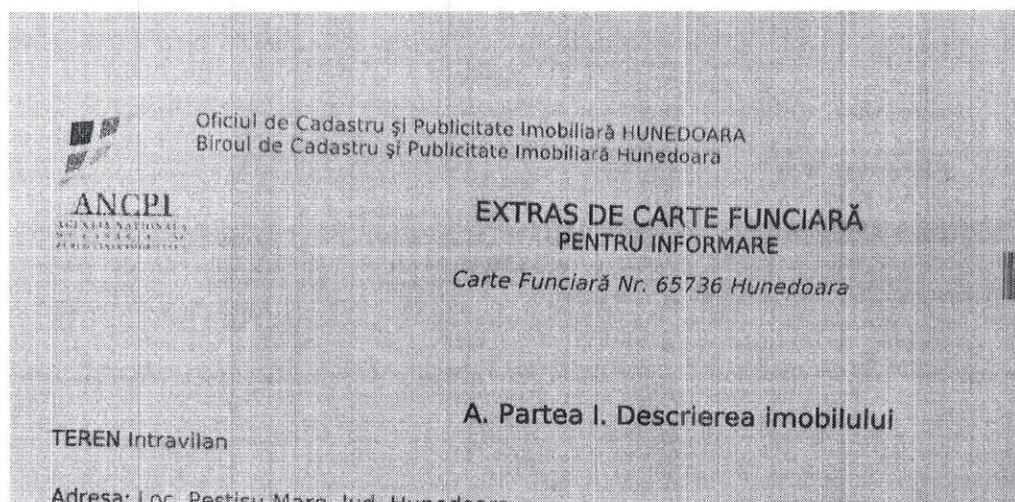
Terenul în suprafață totală de 4200 mp, identificat cu număr cadastral 65736, înscris în Cartea Funciară numărul 65736 a localității Peștișu Mare, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara la poziția nr. 69, *conform HCL nr.339/2019.*

Conform Adresei numărul 2415PS/22.07.2021 - *neseCRET* – emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, în conformitate cu prevederile art. 108, lit. b), art. 308 alin (4), lit. g) si art. 362 alin.(1) si alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nnumărul 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan înscris în extrasul de Carte Funciară 65736 – Hunedoara, în suprafață de 4200 mp, *nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare – astfel că acesta poate să fie concesiionat.*

În cadrul Studiului de oportunitate se urmărește prezentarea terenului intravilan propus spre concesiionare, analiza oportunității concesiionării acestuia si estimarea valorii minime a redevenței pentru concesiionarea terenului, valoare de piață estimată în baza Raportului de evaluare anexat la prezentul Studiu.

3. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii – este reprezentat de teren intravilan, in suprafata de 4200 mp – înscris in Cartea Funciara numărul 65736—Hunedoara, având număr cadastral 65736.



Situație juridică

Dreptul de proprietate aparține Municipiului Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat – cota de 1/1:

B. Partea II. Proprietari și acte	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	
9335 / 08/05/2013	
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr.763, din 07/05/2013 emis de N.P. FARCA	
B1	Se înființează cartea funciara 65736 a imobilului cu numărul cadastral 65736/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2292 (identificator electronic 65699) înscris în cartea funciara 799N (identificator electronic 65699);
11677 / 16/04/2021	
Act Administrativ nr. ADRESA NR.27706, din 13/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA nr. Hoatarare nr.339, din 13/11/2019 emis de C.L. AL MUN. HUNEDOARA.	

Terenul in suprafata totală de 4200 mp, identificat cu numărul topografic 65736, înscris în Cartea Funciară numărul 65736 - Hunedoara - este înscris in Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara la pozitia numărul 69, conform Hotărârii Consiliului Local Hunedoara numărul 339/2019.

Județul Hunedoara
Municipiul Hunedoara
Consiliul Local

Anexă la Hotărârea nr. 339/ 13.11.2019

INVENTARUL bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Hunedoara

Bunuri imobile					
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar în lei
0	1	2	3	4	5
69	B.1.	TEREN CF 65736	Teren intravilan in suprafata de 4.200 mp, nr. cadastral 65736 categoria de folosinta Curți construcții, situat in Pestisu Mare	2002	19.333,86

Conform Extrasului de Carte Funciară numărul 65736, obținut cu cererea numărul 25472/25.07.2024 – nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Studiul de oportunitate si

Evaluarea s-a realizat în ipoteza semnificativă ca terenul nu face obiectul unor litigii, cereri de retrocedare, sau a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (în parte sau total), asupra căilor de acces, care asigură intrarea-ieșirea între drumul public și proprietate.

4. Motive de ordin economic, financiar, special și de mediu care justifică realizarea concesiunii

4.1.Descrierea zonei unde se va concesiona terenul

Parcul Industrial Hunedoara funcționează sub directă gestionare și administrare a SC. Parc Industrial SRL, societate deținută majoritar de către Municipiul Hunedoara, care are calitatea de societate - administrator de Parc Industrial, denumită în continuare administratorul Parcului.

SC. PARC INDUSTRIAL SRL, deține titlul de Parc Industrial nr. 011/2003 pentru suprafața de 20,3 ha, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării și Prognozei nr. 90/31.03.2003 și a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 65/2001, aprobată și modificată prin Legea nr. 490/2002.

Societatea administrator de Parc gestionează și administrează Parcul Industrial, cu predilecție infrastructura comună de drumuri și utilități, pe bază de contracte de prestări servicii sau contracte de administrare și servicii conexe încheiate cu persoanele juridice care desfășoară activități economice, numiți rezidenții Parcului.

Rezidenții Parcului pot fi agenți economici, întreprinderi cu capital românesc sau străin, organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice, și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice inovative, industriale și altele.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, administratorul parcului, trebuie să respecte următoarele principii:

- să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial, administratorul Parcului să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- rezidenții Parcului sunt obligați să respecte regulamentele interne ale SC Parc Industrial SRL, elaborarea Strategiei de Dezvoltare a Parcului Industrial, colaborarea și cooperarea cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării Strategiei de Dezvoltare a Parcului Industrial
- dezvoltarea de parteneriate în vederea implementării Strategiei de Dezvoltare a Parcului Industrial,

publicarea informațiilor prin intermediul web site-ului propriu, îndeplinirea oricăror alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

Rezidenții Parcului Industrial, angajații și colaboratorii acestora, au obligația să respecte R.O.F. a Parcului Industrial .

Rezidenți ai Parcului Industrial sunt operatori economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc, conform prevederilor Legii Nr.186/2013.

Infrastructură existentă:

- Energie electrică
- Gaz
- Apă potabilă
- Canalizare
- Căi de acces
- Cale ferată
- Telefonie

Pentru folosirea utilităților, aflate în vecinătatea fiecărei parcele, se încheie un contract cu Administratorul Parcului Industrial.

În conformitate cu prevederile PUG Parc Industrial și Regulamentul Urbanistic și de Dezvoltare a Parcului Industrial Hunedoara (conform Anexa nr.1-Regulament Urbanistic și de Dezvoltare a Parcului Industrial Hunedoara) sunt stabilite următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

Procentul de ocupare al terenului (POT) este de maxim 80% din suprafața totală, iar CUT va fi 1.5.;

Suprafața parcajelor va fi determinată funcție de destinația și dimensiunea construcțiilor, respectiv maximum 30% din suprafața incintei;

Spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața totală a terenului aferent fiecărui rezident;

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă (21 m la cornișă);

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătate din înălțimea construcției. De regulă retragerea minimă este fixată la 5 m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Lățimea minimă a frontului parcelei la stradă este de 20 m.;

Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției. Se recomandă ca delimitările terenurilor să fie marcate prin gard viu. Dacă din motive de siguranță se dorește realizarea

unei împrejurimi construite, acestea se recomandă a fi realizate din plasă de sârmă sau grilaj metalic, cu obligația de a fi acoperite de arbuști și plante cățărătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea, fiind interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă folosirea lor impropriu, iar materialele de construcție destinate de a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

4.2.Descrierea terenului

Terenul înscris în Cartea Funciară numărul 65736 este amplasat în apropierea Clădirii administrative a Parcului Industrial, având cale de acces pe o lungime de 98,5 m.

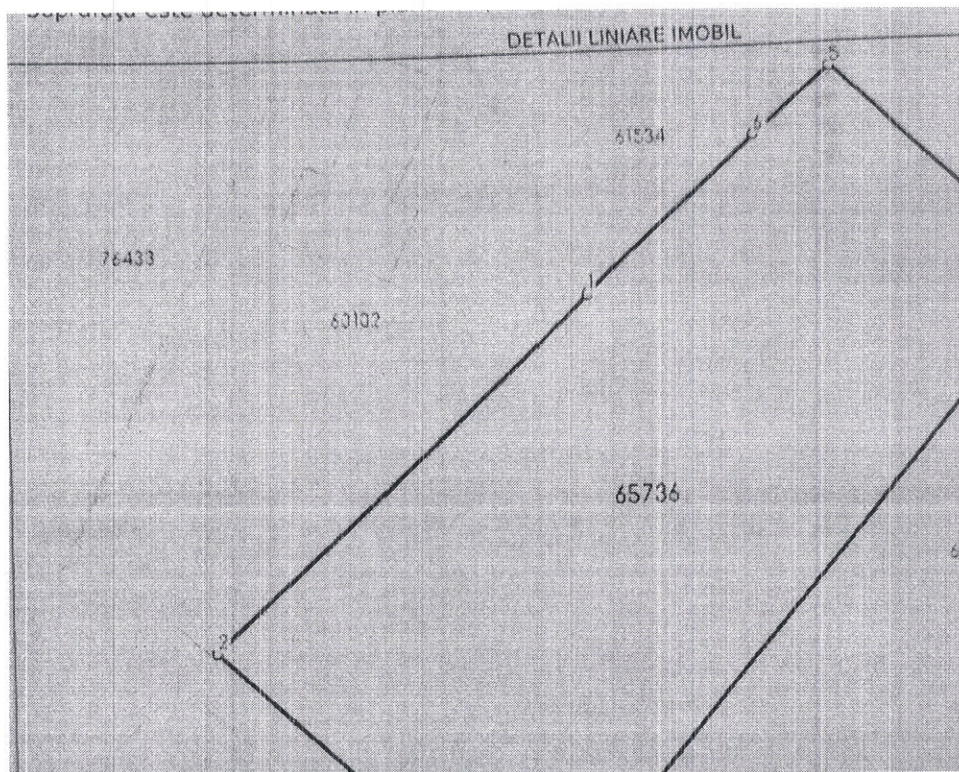


Vecinătăți:

- la N - Cartea Funciară 61534 și 67503,
- la E - Cartea Funciară 60102 – stație Petrom
- la S – Cartea Funciară 67280 – drum de acces.

Terenul are forma aproximativ dreptunghiulară, are categoria de folosință *curți-construcții*

Plan de situație: planul de situație al imobilului care se va concesiona, este anexat la prezentul studiu de oportunitate – anexa numărul 1 partea I la Extrasul de Carte Funciară numărul 65736.



Date și condiții urbanistice: Funcțiunea dominantă a zonei este industrială (terenul fiind amplasat în Parcul Industrial). În această situație, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare – estimarea valorii redevenței se realizează în premisa Celei mai Bune Utilizari (CMBU). Ținând cont de cele prezentate mai sus, respectiv că terenul este amplasat în cadrul Parcului Industrial și are vecinătăți cu utilizare industrială, Cea Mai Bună Utilizare a terenului ce urmează să se concesioneze, este utilizarea industrială/prestări servicii.

Activitățile – Terenurile incluse în cadrul Parcului Industrial ce urmează să fie concesionate, sunt destinate prestărilor de servicii/producției.

Conform Adresei nr. **2415PS/22.07.2021 neseCRET** – 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 intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara 65736 –Hunedoara, în suprafață de 4200 mp, *nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.*

Hărți localizare:



4.3. Avantajele pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori:

Printre avantajele comparative pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se notează:

4.3.1. Avantaje legate de forța de muncă

Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceză sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori din toate meseriile. Tradiția s-a perpetuat până astăzi. Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;

Tradiția industrială îndelungată, Hunedoara fiind 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 creșterea recentă a numărului șomerilor;

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;

Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

4.3.2. Avantaje legate de piață

Situarea 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;

Situarea la 7 km de principalul drum european care traversează România;

Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;

4.3.3. Avantaje legate de amplasament

- Posibilitatea de a se realiza construcții noi, moderne, pe un loc unde există toate utilitățile;
- Posibilitatea de a efectua lucrările de construcții, mentenanță, și așa mai departe, cu firme locale de pe raza municipiului;
- Posibilități multiple de recreere – în zonă există o multitudine de obiective istorice și geografice (Castelu Corvinilor, Cetățile Dacice, Munții Retezat și Parâng, și altele).

4.3.4.Atractivitate pentru investitori

Parcul Industrial este o zonă de interes pentru investitori, în prezent fiind peste 75% din suprafața parcului ocupată, totodată se dezvoltă și un alt Parc Industrial în zona Castelului Hunedoara pe platforma fostei Cocserii.

Principalele argumente sunt:

- poziționarea la aproximativ 20 km de autostrada A1;
- existența în zonă a resursei umane, având calificări diverse;
- existența unei infrastructuri adecvate, precum și accesul la utilități pentru dezvoltarea activităților industriale, edificarea acestora fiind posibilă și în regie proprie și cu firme autohtone.

5.Analiza SWOT – concesiune teren

5.1. Puncte Tari

- 5.1.1. Creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietate de Municipiul Hunedoara și implicit al veniturilor la bugetul Municipiului.
- 5.1.2. Suprafața terenului, care permite dezvoltarea unei activități economice.
- 5.1.3. Personal suplimentar implicat direct în edificarea construcției, mentenanță și după realizarea investiției în noi locuri de muncă.
- 5.1.4. Dezvoltarea de mici investiții, care pot deservi noul obiectiv (consumabile, întreținere/reparații, curățenie, și altele.)
- 1.5. Creșterea veniturilor din impozite și taxe locale.

5.2. Oportunități

- 5.2.1. Crearea de unități de producție/servicii noi cu destinații unități de producție și funcțiuni complementare în scopul creșterii mediului economic local, dar și a lanțurilor economice din amonte și aval;
- 5.2.2 Promovarea Municipiului prin marketingul firmelor ce își desfășoară activitatea;
- 5.2.3 Susținerea investitorilor implicați în tot lanțul de construcții (de la firme de construcții locale, prestări servicii, materiale de construcții, ș.a.m.d.).

5. 3. Puncte Slabe

- 5. 3.1.Riscul de finanțare al investițiilor, fie că sunt de stat sau private (bancar).
- 5.3.2. Migrația forței de muncă calificată spre alte state motivate de venituri, ceea ce implică o fluctuație semnificativă a forței de muncă și o lipsă de omogenitate pe termen scurt;

5.4. Amenințări

5.4.1. Riscul bancar cauzat în primul rând de cursul leu/euro, dar și riscul de întrerupere a aprovizionării, având în vedere conflictele armate din imediata apropiere sau din alte zone cu implicații economice semnificative.

5.4.2. Incertitudinile legislativ-fiscale ce pot pune piedici realizării obiectivelor propuse.

Din punct de vedere al mediului: se urmărește evitarea degradării factorilor de mediu prin transformarea zonei într-o platformă de depozitare a resturilor menajere și industriale. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarelor investiții, cât și pe perioada de existență a contractului de concesiune. Investiții și modernizări: Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului, în scopul realizării obiectivelor propuse pe acel teren, vor fi executate de concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama Municipiului Hunedoara.

Concluzia ce se desprinde din analiza de mai sus, este aceea că este oportună concesionarea terenului, deoarece, indiferent de riscuri și amenințările ce sunt exterioare activității economice locale, acestea nu pot fi controlate și nu este posibilă o stagnare a investițiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodată, este necesar ca pentru a se obține o valoare cât mai mare pe redevență, contractul de concesiune să fie atribuit prin licitație. În caz de neatribuire, deoarece nu există solicitări, acest contract se poate atribui prin negociere directă – în condițiile legii.

6. Nivelul minim al redevenței

Potrivit Raportului de evaluare numărul 55 din 02.09.2024, valoarea de piață a terenului intravilan este de 48.300 euro, iar nivelul minim al redevenței, raportat la o perioadă a concesiunii de 49 de ani este:

0.46 euro/mp/an, respectiv 1932 euro/an,

adică

2.29 lei/mp/an, respectiv 9.618 lei/an

1 euro = 4,9755 lei, curs BNR la data de 02.09.2024

Valoarea terenului rezultată în urma evaluării, trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **în maxim - 25 de ani**.

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de Municipiul Hunedoara, conform legislației în vigoare, potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului:

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică conform

UG 57/03.07.2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 312, paragraf 1.

8. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maxim - 25 de ani.

Terenul analizat se va concesiona pe o perioadă de 49 de ani.

Conform art. 306 din UG 57/03.07.2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

“(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani”

Anexăm la prezentul studiu următoarele:

Raport de evaluare numărul 55 din 02.09.2024;

Extras de Carte Funciară;

Aviz Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

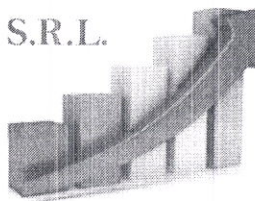
Fotografii ale terenului.

Cu stimă,

Administrator
GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Evaluator ec. Barna Voicu Lucian



G.L.G.EVAL COMPLEX S.R.L.



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Hunedoara
CUI:26512365, J20/115/2010

EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal

Nr.55/02.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a redevenței anuale pentru concesiunea terenului intravilan în suprafață de 4200 mp, amplasat în Parcul Industrial Hunedoara, localitatea Peștișu Mare și înscris în extrasul de Carte Funciară numărul 65736, număr cadastral 65736- Hunedoara, județul Hunedoara

CLIENT: MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimatie numărul 10569/2024

DATA EVALUĂRII : 02.09.2024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți, fără acordul scris în prealabil, al evaluatorului și al clientului

Către,

Municipiul Hunedoara

Ca urmare a Comenzii de evaluare numărul 386 din 26.07.2024, am estimat **valoarea de piață** a terenului intravilan în suprafață de 4200 situat în municipiul Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, Parc Industrial, înscris în Cartea Funciară numărul 65736- Hunedoara, numărul Cadastral 65736, **în vederea stabilirii valorii minime de redevență anuală – pentru concesiune pe o perioadă de 49 de ani.**

Am evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Hunedoara, Domeniu Privat, asupra terenului intravilan descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în Raport, valoarea de piață a terenului, estimată la data de 02.09.2024, este:

240.317 lei, adică, 48.300 euro (11.50 euro/mp)

nivelul minim al redevenței este:

0.46 euro/mp/an, respectiv 1932 euro/an

adică,

2.29 lei/mp/an, respectiv 9.618 lei/an

1 euro = 4.9755 lei

(Valorile nu conțin TVA)

Având în vedere valorile estimate, rezultă că:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **02.09.2024**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,
Ec. Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimăție numărul 10569)



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică
3. Date despre amplasare
4. Identificarea
5. Utilizarea - CMBU
6. Istoricul

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Metoda prin piață
3. Metoda extracției
4. Metoda alocării
5. Metoda reziduală
6. Metoda analizei parcelării și dezvoltării
7. Metoda specifică de evaluare

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Determinarea valorii de redevență

VII. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Teren intravilan în suprafață de 4200 mp, situat în Municipiul Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, Parc Industrial, înscris în Cartea Funciară numărul 65736 - Hunedoara, numărul cadastral: 65736
Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Destinatar raport	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Locația bunului la data evaluării	Municipiul Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, Parc Industrial, jud. Hunedoara
Data inspecției	31.08.2024
Data evaluării	02.09.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9755 LEI, curs BNR la data de 02.09.2024
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru determinarea redevenței.
Tipul valorii	Valoarea de piață.
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare de piață estimată	<u>240.317 lei, adică 48.300 euro</u> <u>(Valorile nu conțin TVA)</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569 Semnătura ,  Ștampila, 

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII *

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434/2024, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnați

Client : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Utilizatori desemnați : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea Teren intravilan în suprafață de 4200 mp, situat în municipiul Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, Parc Industrial Hunedoara, înscris în Cartea Funciara numărul 65736- Hunedoara, numărul cadastral 65736, în scopul determinării redevenței minime anuale.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

- teren intravilan în suprafață de 4200 mp

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunurilor, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

Valoarea de piață: Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*

6. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii august-septembrie 2024.

Data de referință a evaluării este **02.09.2024**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 31.08.2024.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 02.09.2024.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren, cu reprezentantul proprietarului, prin identificarea după numărul cadastral pe programului: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunului evaluat cu documente de proprietate – schițe și extrase de suprafață;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
 - Extras de Carte Funciară, Aviz de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Comanda de evaluare.

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul 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.

- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieței;

- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
 - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziție, nici o informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ *Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește*
- ✓ *veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul 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.*
- ✓ 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. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat absolut și negrevat de sarcini.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ 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. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție (în speța anexa numărul 1) s-au utilizat în ipoteza ca sunt valabile. Raportul de evaluare și valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice

de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.

- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului, clientului și al utilizatorului.**

11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)** „Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul Raportului.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Teren intravilan	Teren intravilan, este plan, are o suprafață de 4200 mp, nu este împrejmuit decât pe una din laturi, este amplasat în apropiere de sediul principal al Parcului Industrial. Are acces direct pe toată lungimea, pe un drum asfaltat. Toate utilitățile se găsesc în imediata apropiere. Terenul are formă aproximativ dreptunghiulară. Ca și localizare, acces și utilități se pretează la activități economice și industriale.

Proprietar: Municipiul Hunedoara - conform extrasului de Carte Funciară numărul 65736-Hunedoara

2. Descriere juridică

Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință *~curți construcții~*. Terenul este înscris în Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a Actului notarial – Declarație de parcelare autentificat sub numărul 763/07.05.2013, emis de NP Farcas Ladislau – se înființează Cartea Funciară numărul 65736 din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2292 (identificator electronic 65699), înscris în Cartea Funciară numărul 799N (identificator electronic 65699). Prin Act Administrativ Adresa numărul 27706/13.04.2021 – emisă de Municipiul Hunedoara, Act Administrativ numărul Hotărâre numărul 339/13.11.2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara se întabulează dreptul de proprietate dobândit prin Constituie cota de 1/1 asupra A1. al Municipiului Hunedoara CIF 2127028 – Domeniul Privat.

Sarcini de care este grevat: imobilul teren este liber de sarcini, din informațiile primite, nu se cunosc date suplimentare asupra acestui aspect.

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

ANCPI
NUNCIAT
S.C. CADASTRU S.R.L.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 65736 Hunedoara

Nr. cerere 25472
Ziua 25
Luna 07
Anul 2024
Cod verificare 10717306180

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Peștu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65736	4.200	

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9335 / 08/05/2013	
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr.763, din 07/05/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;	
B1	Se întindea cartea funciara 65736 a imobilului cu numărul cadastral 65736/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2292 (identificator electronic 65699) înscris în cartea funciara 799N (identificator electronic 65699);
11677 / 16/04/2021	
Act Administrativ nr. ADRESA NR.27706, din 13/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Hoatarare nr.339, din 13/11/2019 emis de C.L. AL MUN. HUNEDOARA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	

3. Date despre amplasare

În Parcul Industrial Hunedoara, localitatea Peștișu Mare, județul Hunedoara.

4. Istoric

Descrierea zonei unde se va concesiona terenul :

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Gros, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

ECONOMIC - Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003.

Avantaje legate de forța de muncă:

- Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii.

- 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 creșterea recentă a numărului șomerilor;
- 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;
- Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.
- Avantaje legate de piață: 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;
- Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;

5. Utilizarea prezentă

Terenul este liber, nefiind utilizat.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă **influențate** de tipul de finanțare oferit,

volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din Municipiul Hunedoara cu utilizare: industrială.

Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice ce doresc să investească în domeniul prestărilor de servicii/ producției.

Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru

o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de bunuri este limitată, dar au fost identificate pe piață câteva oferte:

Comparabila 1 utilizată – Vând teren intravilan în Peștișu Mare, suprafața de 3000 mp, prețul este de 15 euro pe mp, negociabil.

Sursa: este înscrisă în oferta anexată la prezentul Raport.

Comparabila 2 utilizată – Vând teren intravilan în Hunedoara, sat Peștișu Mare, cu suprafața de 3133 mp, prețul este de 15 euro/mp, negociabil.

Sursa: este înscrisă în oferta anexată la prezentul Raport.

Comparabila numărul 3 utilizată - Vând teren intravilan în Hunedoara, strada Valea Seaca cu suprafața de 5000 mp, preț negociabil 15 euro/mp.

Sursa: este înscrisă în oferta anexată

Comparabila numărul 4 utilizată - Vând teren intravilan în Hunedoara, Peștișu Mare având suprafața de 1720mp, preț negociabil 20 euro/mp.

Sursa: este înscrisă în oferta anexată

Comparabila numărul 5 utilizată - Vând teren intravilan în Hunedoara, Peștișu Mare având suprafața de 1800 mp, preț negociabil 12 euro/mp.

Sursa: este înscrisă în oferta anexată

2. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o oferta mai mare decât cererea.

Cea Mai Buna Utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizari posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat si permise din punct de vedere legal sunt: industriale, deoarece în vecinătatea terenului se găsesc: construcții, preponderent industriale din Parc Industrial Hunedoara. Din punct de vedere al terenurilor comerciale si industriale, la o analiză a ofertelor existente pe piață se constată că terenurile industriale au prețuri de ofertă între 12-20 euro/mp.

Astfel, pornind de la analiza zonei, de la posibilitățile de dezvoltare posibilă, se constată faptul ca Cea Mai Buna Utilizare a terenului este: teren cu utilizare industrială.

Determinarea valorii terenului in surplus/exces – nu este cazul realizării unei astfel de analize, deoarece atât prin forma cât și prin destinația terenului nu este cazul sa fie efectuată o astfel de analiză.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. În cadrul acestui Raport a fost utilizată o singură metodă de estimare a valorii de piață, deoarece nu au fost identificate date de piață necesare pentru aplicarea altor metode.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

- 4.1.1 **Metoda prin piață – comparației directe pe perechi de date-** presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și sunt suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.
- 4.1.2 **Metoda extracției** -are în vedere estimării valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.
- 4.1.3 **Metoda alocării** se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

- 4.1.4 **Metoda reziduală** are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- 4.1.5 **Metoda capitalizării rentei funciare** constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piața rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.
- 4.1.6 **Metoda analizei parcelării și dezvoltării** se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

4.2. Procedura specifică de evaluare

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil – a fost furnizată de către client, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru /estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a terenului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

Metoda comparației de piață – comparației directe pe perechi de date

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termică și electrică;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale, și altele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul municipiului Hunedoara, în suprafață de 4200 mp, s-a folosit metoda comparației directe pe perechi de date. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre comparabilele utilizate.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere

pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan ce are categoria de folosință curți construcții s-au folosit un număr de 5(cinci) comparabile, așa cum au fost prezentate în analiza ofertei.

Valoarea de piață estimată este de:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	subiect	COMPARABILE				
Comparabile		1	2	3	4	5
PREȚ (LEI)/ MP	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
		15,0	15,0	15,0	20,0	12,0
TIPUL TRANZACȚIEI		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare valorică		-1,5	-1,5	-1,5	-2	-1,2
Preț ajustat (LEI)		13,5	13,5	13,5	18,0	10,8
Marja de negociere este determinată de prețul solicitat de vânzător și prețul de vânzare efectivă, iar pe piață, negocierea este între 7-15%, am ales o marjă medie de negociere – procentele sunt obținute din discuțiile cu agențiile imobiliare (Regal Imobiliare Hunedoara)						
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate - %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		13,5	13,5	13,5	18,0	10,8
CONDITII DE FINANTARE	la piața	la piața	la piața	la piața	la piața	la piața
Ajustare pentru finanțare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		13,5	13,5	13,5	18,0	10,8
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vânzare - %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		13,5	13,5	13,5	18,0	10,8
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare pentru restricții legale %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		14	14	14	18	11
CONDITII DE PIATA		actual	actual	actual	actual	actual
Ajustare pentru condiții de piață - %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		13,50	13,50	13,50	18,00	10,80
LOCALIZAREA	Pestisu Mare - Parc Industrial	Pestisu Mare	Pestisu Mare	Hunedoara - Valea Seacă	Hunedoara - Buituri	Pestisu Mare
Ajustare pentru localizare - %		-10%	-10%	-15%	-25%	10%
Ajustare valorică		-1,35	-1,35	-2,025	-4,5	1,08
Preț ajustat (LEI)		12,2	12,2	11,5	13,5	11,9

Procentele sunt determinate prin analiza pe perechi de date, raportate la amplasarea subiectului in Parc Industrial Hunedoara.						
SUPRAFAȚA mp	4.200	3.000	3.133	5.000	1.720	1.800
diferența suprafață	mp	-1.200	-1.067	800	-2.480	-2.400
Ajustare pentru suprafață - %		-5%	-5%	5%	-7%	-7%
Ajustare valorica		-0,6075	-0,6075	0,57375	-0,945	-0,8316
Preț ajustat (LEI)		11,54	11,54	12,05	12,56	11,05
Procentele sunt determinata prin analiza pe perechi de date, terenurile cu suprafața mai mica sunt mai valorease fata de cele cu suprafața mai mare.						
TOPOGRAFIE	plana	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pentru topografie%		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (LEI)		11,5	11,5	12,0	12,6	11,0
CMBU	industrial	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		11,5	11,5	12,0	12,6	11,0
Utilitati	din zona	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru utilitati %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI) - rotunjit		11,5	11,5	12,0	12,6	11,0
ALTI FACTORI	nu este cazul	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare pentru alti factori		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0	0	0
Preț ajustat (LEI)		11,5	11,5	12,0	12,6	11,0
Ajustare totală netă (LEI)		-1,40	-1,40	-1,98	-4,57	1,01
Ajustare totală netă (%)		5%	5%	20%	-32%	3%
Ajustare totală brută (LEI)		1,96	1,96	2,60	5,45	0,25
Ajustare totală brută (%)		15%	15%	20%	32%	3%
NUMAR DE AJUSTARI		2	2	2	2	2
* pentru comparabila 2 cu cele mai mici ajustări brute %						
Valoare de piață teren	240.317	lei				
	rotunjit	11,50	euro/mp			

240.317 lei, adică 48.300 euro (11.50 euro/mp)
(Valorile nu conțin TVA)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei metode a fost estimată valoarea de piață:

Metoda prin piață - 240.317 lei, adică 48.300 euro (11.50 euro/mp)

(Valorile nu conțin TVA)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda comparației directe – deoarece utilizează date din piață.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Precizia mai mare este dată de metoda prin comparație directă, datorită faptului că utilizează date de pe piață și reflectă inclusiv starea juridică a terenului.

Cantitatea si calitate informatiilor

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

Valoarea de piață estimată, este:

240.317 lei, adică 48.300 euro (11.50 euro/mp)

Valoarea terenului rezultată în urma evaluării, trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea numărul 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maxim - 25 de ani.

nivelul minim al redevenței astfel calculată (Valoarea de piață / 25 de ani) este:

0.46 euro/mp/an, respectiv 1932 euro/an

adică,

2.29 lei/mp/an, respectiv 9.618 lei/an

Cursul BNR la data evaluării este 1 euro = 4.9755 lei

(Valorile nu conțin TVA)

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda prin piață
Cantitate si calitate informatii	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectata	DA

Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimatie numărul 10569)



VI. ANEXE

Anexa 1 Comparabile oferte de vânzare

Anexa 2. Fișe de calcul

Anexa3 Acte de proprietate – Extras de Carte Funciară

Anexa 4 Comandă

Anexa 5 Fotografii

Comparabila nr. 1

publi24.ro

Contul meu



Caută anunturi...

Toate județele

Toate cat

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

Vând teren intravilan

15 EUR

Hunedoara Pestisu Mare Vezi
pe hartă

Valabil din 05.09.2024 00:54:56

07xx

Bună, mă inte
dumneavoastr

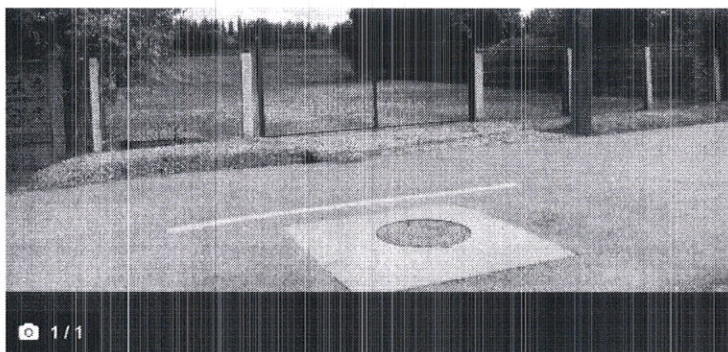
Adaugă fișier

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt



Descriere

Vând / inchinez teren intravilan situat în Pestisu Mare la aproximativ 50 metri de șoseaua principală.

Suprafața 3000 mp cu toate utilitățile la poartă.

Canalizare și apă trase pe teren.

Pentru mai multe detalii contactați la telefon.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Fă ofertă

Raportează



Cristina

Vezi toate anunțurile

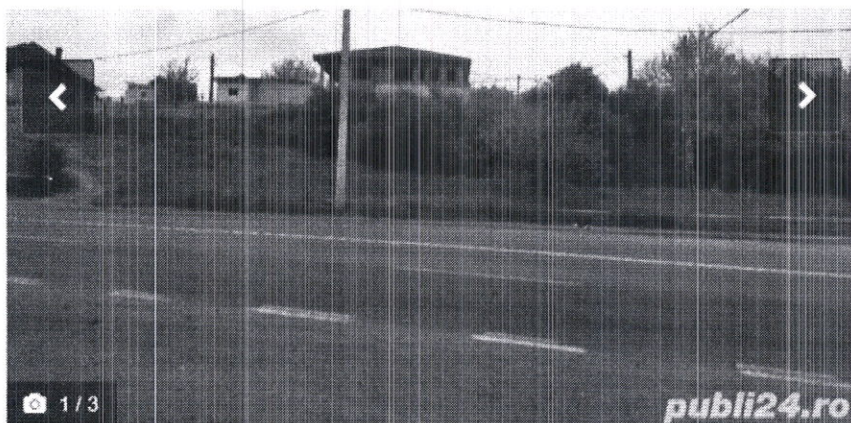
Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/68891f7ifh087e10eeh27gg0262i8h97.html>

Comparabila nr. 2



Fă ofertă

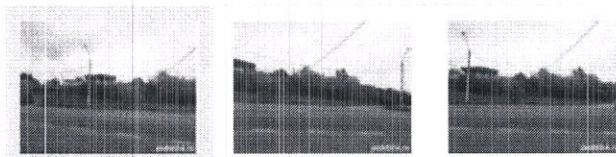
Raportează



Geany Balla

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește



Distribuie anunțul pe



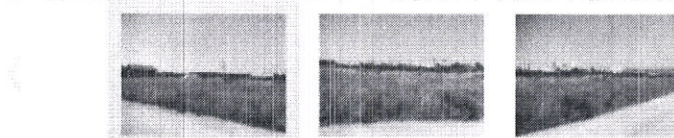
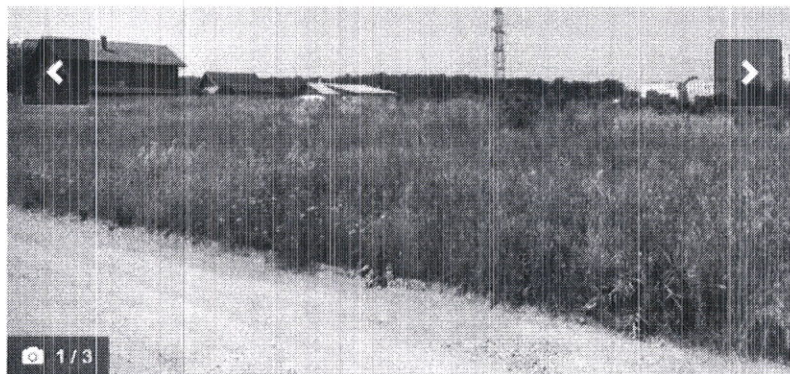
Descriere

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

3133 mp

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

Comparabila nr. 3



Descriere

Vand 1 ha teren intravilan in Valea Seaca , cu posibilitatea la bransare apa și curent .Terenul este parcelat in 2 loturi Aș putea vinde și un singur lot ,adică 5000mp Preț 15 euro mo. negociabil pt 1 ha..

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-valea-seaca/1hg64e4d7i5i77g21672hg640hh66h9g.html>

Raportează



gia geany

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Comparabila nr. 4

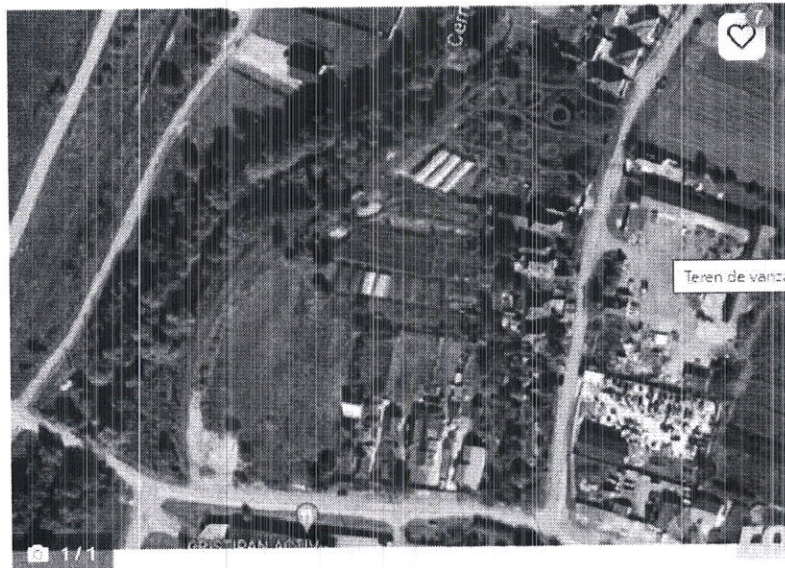
Teren de vanzare pestisu mare

20 EUR

Hunedoara, Hunedoara
harta

Vezi pe

Volabil din 02.09.2024 11:35:13



07xx xx

Bună, mă interesează
dumneavoastră. I

Adaugă fisier ?

Contacta

F

Teren de vanzare pestisu mare

Raportează

A

Adr

Vezi

Specificații

Suprafata terenului	1720, 0 m ²
Front stradal	23
Numar fronturi	1
Amenajare strazi	Asfaltate, De pamant
Utilitati generale	Apa, CATV, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea

Descriere

Vând teren intravilan, doua parcele alăturate - una de 900 mp si una de 820 mp. Încă nu s-au făcut actele de alipire a parcelelor. Curent, gaz, apa, CCTV - situate in fata porții.

Șoseaua de acces este asfaltata - cca 200...300 m acces strada pământ cu pietriș.

Se vinde întreaga suprafață de 1720 mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vomparabila nr. 5

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-pestisu-mare-1800mp-12eur-mp-negociabil/eg9h0d851ii27d9918h9g4iie7i2h667.html>

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L.**

Strada: Romanilor, nr. 16, Localitate: Deva

CIF: 26512365

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		386	26	7	2024

S37

Conform referat nr. 51959/08.07.2024

DA36189304

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare cu TVA		Termen de livrare		
							TVA	TVA	Zi	Lună	An
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - in vederea concesiunii unui teren intravilan in suprafata de 4200 mp, situat in localitatea Pestisul Mare, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 65736, nr. cadastral CF 65736, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. -Valorificare patrimoniului prin concesiunare.	buc.		1	800,00	800,00	0,00	800,00			
	Total					800,00	0,00	800,00			

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

PRIMAR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

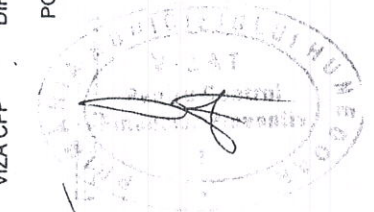
CONSILIER JURIDIC

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

DIRECTOR EXECUTIV

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIER

PRIMĂRIA
HUNEDOARA



PUISORU MIOARA

DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

ROSU SINTIA IONELA

VANZARI PRIVATIZARE

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

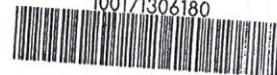
[Signature]

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65736 Hunedoara

Nr. cerere 25472
Ziua 25
Luna 07
Anul 2024

Cod verificare
100171306180



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65736	4.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9335 / 08/05/2013		
Act Notarial nr. Declarație de parcelare aut. nr.763, din 07/05/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;		
B1	Se înființează cartea funciară 65736 a imobilului cu numărul cadastral 65736/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2292 (identificator electronic 65699) înscris în cartea funciară 799N (identificator electronic 65699);	A1
11677 / 16/04/2021		
Act Administrativ nr. ADRESA NR.27706, din 13/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Hoatarare nr.339, din 13/11/2019 emis de C.L. AL MUN.HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

- ** 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 semnătură 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/07/2024, 10:39





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



21-59022-PMH-Primaria Hunedoara 02.08.2021

Nr. 2415 PS/ 22.04. Nesecret
2021
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Dan BOBOUȚANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 43976 din 09.06.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare la solicitarea Primăriei municipiului Hunedoara de concesiune a bunului proprietate privată „*Teren în suprafață de 4.200 mp.*”, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 69 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, înscris în Cartea funciară nr. 65736 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 65736 al imobilului situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, 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 publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Gheorghe ALECSEI



