

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara

STUDIU DE OPORTUNITATE

Nr. 015.1 / 17.10.2024

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

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.582 mp

situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cadastral 67294

Cliant și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp

Adresa: Peștișu Mare, jud. Hunedoara,

înscris în CF nr. 67294, nr. cad. 67294, Jud. Hunedoara

Complete Valuation Services

**Oprița F. Vasile Matei -
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.**

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piata Iancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea concesiunii terenului în suprafața de 1.582 mp, identificat cu CF 67294 Hunedoara, nr. CAD: 67294, aparținând domeniului PRIVAT al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 015.2 / 17.10.2024, valoarea de piață a imobilului este de **18.600 EUR (92.530 LEI)**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

0,47 EUR/an/mp, respectiv 744 EUR/an

echivalent

2,34 LEI/an/mp, respectiv 3.701 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.10.2024: 4,9758 Lei / EUR

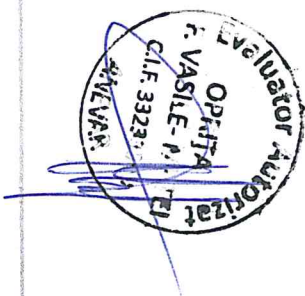
Ing. Ec. **Oprița Vasile - Matei**
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI

Cu deosebită considerație,

M:+40 723 160 404

E: mateioprita@yahoo.com

Oprița F. Vasile - Matei Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.



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	14
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	16
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	16
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	17
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	17
9. VIZE OBLIGATORII	17
10. CONCLUZII	18
11. ANEXE	18

SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, înscris în CF nr. 67294, nr. cad. 67294 Hunedoara, loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	17.10.2024
Curs de schimb valutar	4,9758 Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesiionarii imobilului teren intravilan și estimarea valorii minime a redevenței 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. 015.2/ 17.10.2024, valoarea de plată a imobilului este de 18.600 EUR (92.530 LEI) , iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani , este: 0,47 EUR/an/mp, respectiv 744 EUR/an echivalent 2,34 LEI/an/mp, respectiv 3.701 LEI/an
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie	Curs de schimb comunicat de BNR la 17.10.2024: 4,9758 Lei / EUR Oprita F. Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., studiu întocmit de Oprita Vasile Matei

PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului și hotaraste vanzarea, 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 1.582 mp, situat în Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 67294 Hunedoara, NR. CAD 67294, categoria de folosință curți, construcții.

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD. 67294, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT, întăbulat cu titlu de drept schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 / 16.09.2014 emis de BNP Farcaș Ladislau. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietar.

Terenul cu nr. cadastral 67294, teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 45 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

Conform adresei nr. 2414 PS / 22.07.2021 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. 67294, nr. cadastral 67294, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.582 mp, analiza oportunității realizării concesiunii și estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

TEREN INTRAVILIAN în suprafață de 1.582 mp, situat în Peștișu Mare- incinta Parc Industrial Hunedoara , jud. Hunedoara, înscris în CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD 67294.

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67294 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67294	1.582	

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie teren folosită	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.582	-	-	-

Nr. carte	31975
Ziua	26
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare	100171619190



Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD. 67294, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT, întăbulat cu titlu de drept schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 / 16.09.2014 emis de BNP Farcaș Ladislaș. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27172 / 01/10/2014 Act Notarial nr. Contract de schimb imobiliar aut.1699, din 16/09/2014 emis de Farcaș Ladislaș (Adresa 65381/13.10.2014 eliberată de Primăria Hunedoara); 85 dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:331128, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Situația juridică

Terenul cu nr. cadastral 67294, teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara , sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 45 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

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	Evenimente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de înalt
0	1			4	5
45	8.1.	TEREN CF 67294	Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, nr. cadastral 67294, categoria de folosință Curți construcții, situat în Peștișu Mare	2002	7.292,42

UCL nr. 339 / 2019
CF nr. 67294 Hunedoara

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION BADIȘ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILTON DANUȘ LĂȘLAȘU

Din extrasul CF 67294 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 31875/26.09.2024 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.

La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării era liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici și plasă de sârmă, fiind parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara. Amplasamentul este sistematizat și parțial amenajat, utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, fiind asigurate la toate parcelele din Parcul Industrial de administratorul parcului pe bază de contract.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstruire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Terenul intravilan care face obiectul studiului de oportunitate, în suprafața de 1.582 mp, este situat în localitatea Peștișu Mare - incinta Parc Industrial Hunedoara.

Descrierea zonei în care se afla terenul

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

Conform site oficial al Parcului Industrial (www.pihd.ro), 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.

Pondere principală în acest perimetru industrial o ocupă **ARCELORMITTAL 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**,

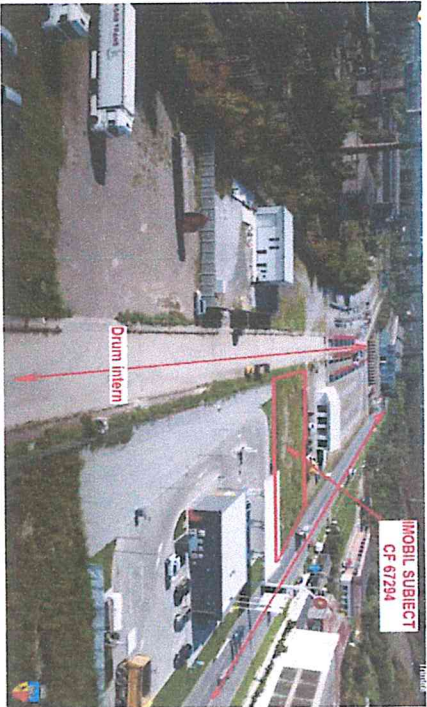
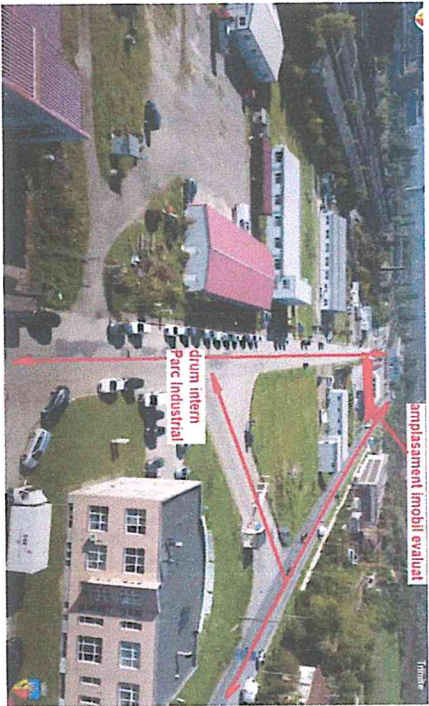
DAR Drăxlmaier Automotive S.R.L.

Descrierea și identificarea proprietății

Parcul Industrial completeaza 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 / firidă)
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 și internet fibră optică
Post transformare	Stație electrică 6/0,4Kv-1600 Kva Stație electrică 6/0,4Kv-600 Kva
Alte servicii :	pază, iluminat exterior, curățenie exterioară, parcări

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

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 1.582 mp, este amplasat în zona vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel:

- **NORD – EST** - prin gard din stâlpi metalici + plasă de o parcela privată ocupată de benzinăria ROMPETROL
- **EST** - drum interior de acces, având nr. cad. 67280
- **SUD - VEST** - parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 65595) în suprafață de 2.579 mp - concesionată, teren construit – hală cu destinația SERVICE AUTO, TINICHIGERIE, VOPSITORIE (MATRIX CARS AUTO S.R.L.)
- **VEST** - prin gard din stâlpi metalici + plasă de DJ 687

Terenul este drept, plan, fără construcții pe el, are o formă dreptunghiulară având un front stradal de 33,67 ml atât la drumul de acces intern, cât și la DJ 687. Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici + plasă pe două laturi, cu gard din stâlpi metalici de delimitare spre terenul concesionat cu destinația Service Auto și neîmprejmuit spre drumul de acces intern.

Categoria de folosință : curți-construcții. Terenul nu este amenajat, toate utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, puse la dispoziție de concedent (Parcul Industrial Hunedoara) pe bază de contract.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Celei Mai Bune Utilizări. Având în 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, prestări servicii, activități similare cu cele desfasurate de către societățile care funcționează în incinta Parcului Industrial.

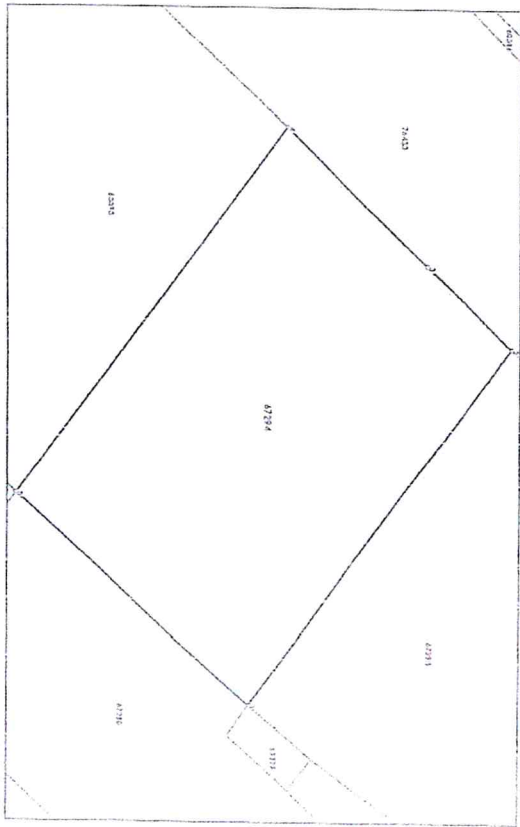
Pentru autorizarea activității sale, concesionarul, pe cheltuiala proprie, va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Conform adresei nr. 2414 PS / 22.07.2021 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. 67294, nr. cadastral 67294, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referințe
Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	
67294	1.582	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

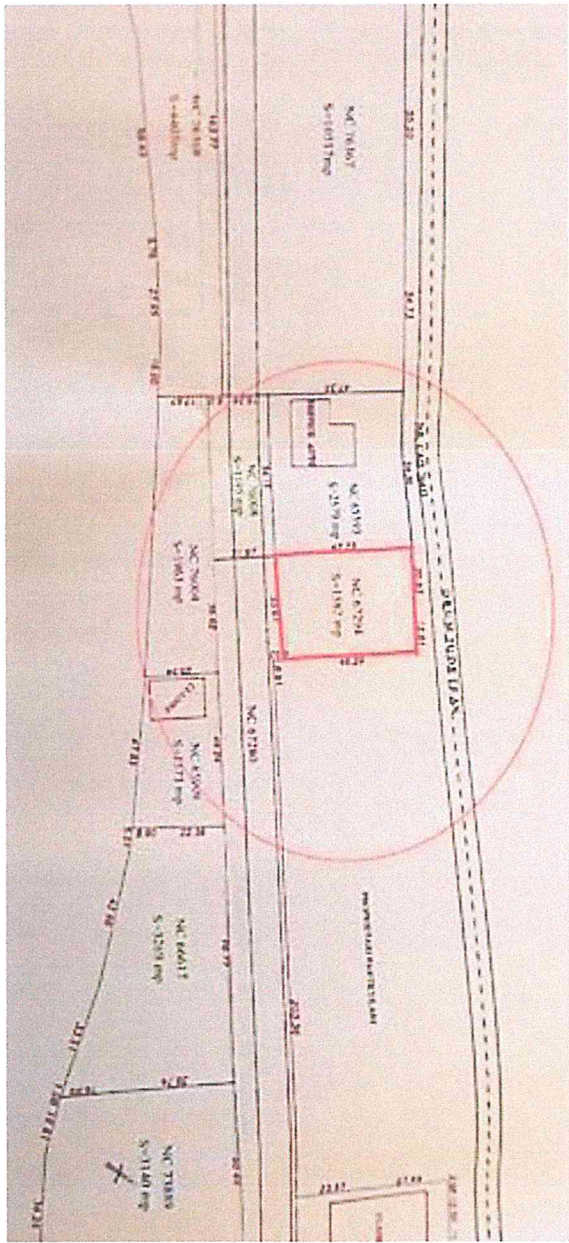


Lungime Segmente

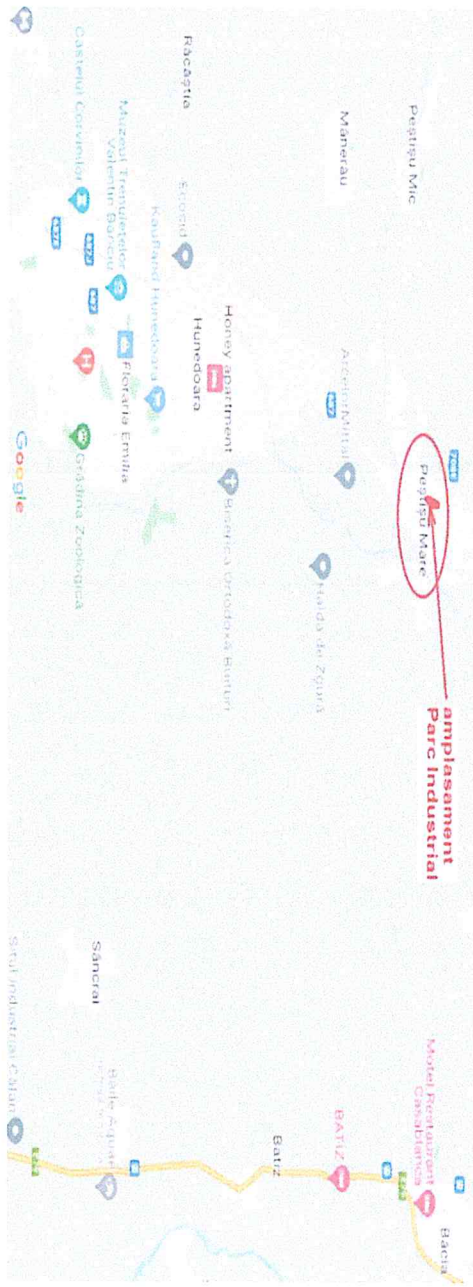
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

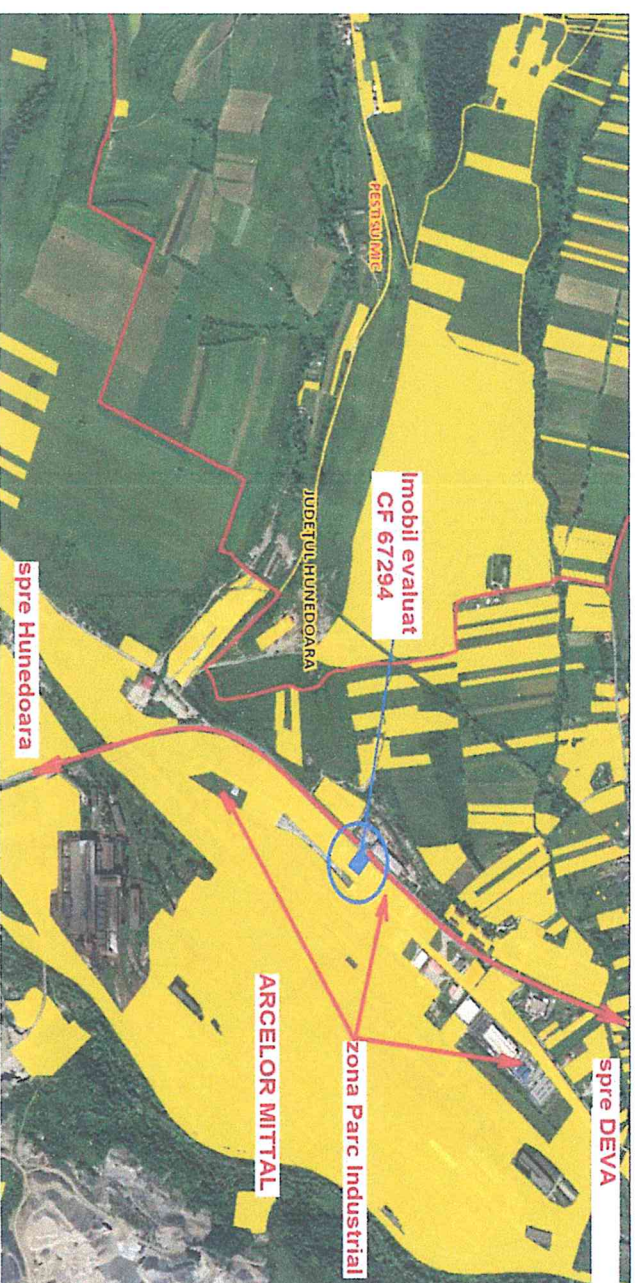
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.287
2	3	12.608
3	4	20.626
4	5	47.735
5	1	33.666

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



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 calificate 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 macar 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 piata :

- Situatrea in centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o raza de 200 - 250 km, se afla o piata cu circa 6,5 milioane de consumatori, piata cu cel mai ridicat nivel de consum din Romania;
- Situatrea la 7 km de principalul drum european care traverseaza Romania – DN7;
- Pozitia la maximum 20 km de autostrada A1 coridorul de transport european 4, Budapesta - Nadlac - Bucuresti - Constanta, principalul coridor care traverseaza Europa de la vest la sud-est;
- Pozitia la 15 km de calea ferata existenta pe coridorul de transport 4, Budapesta - Bucuresti, cale ferata modernizata actualmente in cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera Romaniei.

La toate acestea este de adaugat faptul ca Romania a fost și se menține o piata emergenta si atractiva pentru investitiile straine. Relansarea activitatii economice din ultimii 20 de ani, progresele in plan politic, admiterea in NATO incepand din anul 2004 si Uniunea Europeana in 2007, au făcut ca fluxul investitiilor straine sa creasca in aceasta perioada .

Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara a susținut dezvoltarea de investitii in domenii diferite, investitii generatoare de locuri de munca, 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 catre investitori in regie proprie sau prin intermediul firmelor specializate, existente chiar in parcul industrial.

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

Motive de ordin economic si financiar

- ✓ 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 concesiunare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmarește 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.
- Concesiunarea 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. Concesiunarea bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Hunedoara constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri pentru bugetul local.
- ✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului intravilan în suprafață de 1.582 mp, înscris în CF 67294 Hunedoara, și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Concesiunarea va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului intravilan concesiunat, cât și cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor necesare administrării terenului. De asemenea, concesiunarea are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității viitoare.
- ✓ 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

Motive de ordin social

- ✓ Proiectul edificat pe teren va conduce la crearea de locuri de muncă în municipiul Hunedoara și poate impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei. Se va încuraja recrutarea și folosirea forței de muncă din zona municipiului Hunedoara și comunele adiacente, afectate de somaj după reducerea drastică a platformei siderurgice sau înăsprirea mediului economic.
- ✓ În scopul exploatarea cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesiunari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

Motive de mediu

- ✓ 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 deșeurilor. Investițiile efectuate în conformitate cu prevederile legale oferă certitudinea că 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 temporare, 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.

Oportunități

- ✓ 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.

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.

Amenințări

- ✓ 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.

Analiza SWOT – Valorificare
patrimoniului prin concesionare

5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 015.2 / 17.10.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **18.600 EUR (92.530 LEI)**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data în concesiune este:

0,47 EUR/an/mp, respectiv 744 EUR/an
echivalent 2,34 LEI/an/mp, respectiv 3.701 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.10.2024 : 4,9758 Lei / EUR.

Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare cu nr. 928.2/17.10.2024 , anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinata in premisa celei mai bune utilizari. Această valoare, constituie baza de calcul privind estimarea nivelului minim al redeventei. În cazul de față nu este cazul să se adauge costul lucrărilor de infrastructură aferente, deoarece fiecare concesionar va încheia un contract separat cu administratorul parcului pentru utilizarea lucrărilor de infrastructură existente.

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

6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire	Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitatia publica deschisa, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 312, paragraful 1: „Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei.”
Justificarea alegerii procedurii	Procedura licitatiei publice asigura secretul ofertelor, ofertele se vor deschide in plenum comisiei in prezenta ofertantilor, astfel se asigura principiile transparentei, tratamentului egal, libera concurenta, principiile proportionalitatii si nediscriminarii.
Cadru legal	Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Cadru legal

Conform Art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Realizarea obiectivului de investitie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii 50/1991.

Asupra imobilului descris in prezentul studiu se va constitui un drept de concesiune pentru o perioada de 49 ani.

Conform art. 306 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ:

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

8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.

Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

9. AVIZE OBLIGATORII

Aviz obligatoriu

Conform avizului nr. 2414 PS / 22.07.2021, emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, se mentioneaza ca:
„bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare”.

10. CONCLUZII

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 67294 Hunedoara, nr. CAD: 67294, 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. 015.2 / 17.10.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este de

18.600 EUR (92.530 lei)

iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este :

0,47 EUR/an/mp, respectiv 744 EUR/an

echivalent

2,34 LEI/an/mp, respectiv 3.701 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 17.10.2024: 4,9758 Lei / EUR

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare 015.2 / 17.10.2024 , anexă la prezentul studiu de oportunitate, a fost determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Valoarea nu conține TVA.

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

11. ANEXE

ANEXA 11.1

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 015.2 / 17.10.2024

Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp

situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara
identificat cu CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cadastral 67294

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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Referitor: **Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp**

Adresa: **Loc. Peștișu Mare, jud. Hunedoara, identificat cu Cf nr. 67294 Hunedoara, nr. cadastral 67294**

Complete Valuation Services

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesiunii acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesiunare.

Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprîta Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Hunedoara, jud. Hunedoara
st. Piața Iancu de Hunedoara nr. 1A
cod postal 331031

Oprîta F. Vasile Matei –
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **17.10.2024**, este:

18.600 EUR

echivalent

92.530 LEI

Curs de schimb / 17.10.2024

4,9758 Lei/EUR

(11,75 euro/mp)

(58,49 lei/mp)

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimație 14899

M: +40 723 160 404

E: mateioprita@yahoo.com

- ✓ 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 proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 17.10.2024 : 4,9758 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
4. PREZENTAREA DATELOR	12
5. ANALIZA DATELOR	19
6. EVALUARE	29
7. ANEXE	32

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	17.10.2024
Data inspecției	17.10.2024
Data evaluării	17.10.2024
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare	Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Peștișu Mare, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cad. 67294
Cartier / amplasare	Incinta Parcului Industrial Hunedoara, amplasat la DJ 687 nr. 2
Utilități	În incinta Parcului Industrial : energie electrică, apă, canalizare, gaz metan , asigurate în baza unui contract încheiat cu fiecare concesionar de Administratorul Parcului Industrial
Suprafață	1.582 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard : <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Utilizare existentă	Parcelă liberă împrejmuită parțial, disponibilă pentru concesiune.
Sarcini înregistrate	Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății .

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:		Identificarea terenului subiecta fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: D1687 Hunedoara – Santuhalm - Deva Drum asfaltat Public				
VALOAREA DE PIATĂ		*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceeași precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (baniere, 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/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.				
		18.600	EUR	echivalent a	92.530	LEI
		(11,75 euro/mp)		(58,49 lei/mp)		
Curs de schimb valutar		4,9758 Lei/EUR				
Observații speciale		• Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici și plasă de sârmă – parcela in cadrul Parcului Industrial Hunedoara. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, utilitatile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, fiind asigurate la toate parcelele din Parcul Industrial de administratorul parcului pe bază de contract. • Categoria de folosinta teren : actual – curti - constructii. Destinația stabilită prin PUG – zonă industrială. La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții. • Conform adresei nr. 2414 PS / 22.07.2021 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. 67294 , nr. cadastral 67294, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. • Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.				

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:

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI

Identificarea clientului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Alți Utilizatori desemnati

Nu sunt.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.582 mp, situat în Peștișu Mare- incinta Parc Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD 67294.

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr. cerere	31875
Ziua	26
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare	10017619190

TEREN Intravilan

Carte Funciară Nr. 67294 Hunedoara
A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67294	1.582	

Adresa: Loc. Peștișu Mare, Jud. Hunedoara

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Inten vilon	Suprafața (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.582	-	-	-	

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, pentru estimarea valorii de piață a terenului menționat în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionare.

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

Adresa proprietății

Peștișu Mare, jud. Hunedoara, incinta Parcului Industrial Hunedoara, înscris în CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cad. 67294

Proprietar

Municipiul Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul Privat

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD. 67294, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT, întăbuțat cu titlu de drept schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 / 16.09.2014 emis de BNP Farcaș Ladislau. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietar.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27.172 / 01.10/2014	
Act Notarial nr. Contract de schimb Imobiliar aut.1699, din 16/09/2014 emis de Farcaș Ladislau (Adresa 65381/13.10.2014 eliberată de Primăria Hunedoara):	
85	Intăbuțare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept schimb imobiliar.
Dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:331128, Domeniul Privat	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Terenul cu nr. cadastral 67294, teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peșțu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 45 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, Județul Hunedoara.

Drepturi de proprietate evaluate

Județul Hunedoara Municipiul Hunedoara Consiliul Local		Anexa la Hotărârea nr. 339 / 13.11.2019 I N V E N T A R U L bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Hunedoara Bunuri Imobile				
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - în lei -	Sursa juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6

45	8.1.	TEREN CF 67294	Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, nr. cadastral 67294, categoria de folosință Cufți construcții, situat în Peștu Mare	2002	7.292,42	HCL nr. 339 /2019 CF nr. 67294 Hunedoara

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION BĂDIN

Hunedoara, la 13.11. 2019

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
MILTON DANUȘ LASLAU

Din extrasul CF 67294 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 31875/26.09.2024 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.

La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării era liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici și plasă de sârmă, fiind parcelea în cadrul Parcului Industrial Hunedoara. Amplasamentul este sistematizat și parțial amenajat, utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, fiind asigurate la toate parcelele din Parcul Industrial de administratorul parcului pe bază de contract.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Tipul valorii utilizate

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

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărțitoare, 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 (**17.10.2024**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9758 Lei/EUR**.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 17.10.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2024. Data evaluării este **17.10.2024.**

Data raportului

17.10.2024

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportune/pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Inspecția a fost efectuată în data de 17.10.2024, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza documentelor furnizate de client, a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP1 – identificare conform nr. cadastral și în prezența reprezentantului proprietarului.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată -- teren intravilan considerat liber, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și situația efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului și vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală.

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 67294 Hunedoara, cele puse la dispoziție de proprietar sau preluate de pe site-ul S.C. Parc Industrial S.R.L..

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

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

- ✓ Extras CF 67294
- ✓ Adresa 2414 PS / 22.07.2021 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale
- ✓ Hotărârea Consiliului Local Hunedara nr. 339 / 13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoaara, județul Hunedoaara + Anexa

Alte 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.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Ipoteze semnificative

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;

✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât 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 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.

✓ Se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

✓ Amplasamentul este sistematizat și parțial amenajat, utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, fiind asigurate de concendent (Parcul Industrial Hunedoara) la toate parcelele din Parcul Industrial pe bază de contract.

Ipoteze speciale semnificative

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Conform informațiilor furnizate de proprietar, concesionarul 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 concesionar. Concesionarul 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. 2414 PS / 22.07.2021 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. 67294, nr. cadastral 67294, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. ✓ Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.
Descrierea raportului	

4. PREZENTAREA DATELOR

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de folosință curți - construcții , în suprafață de 1.582 mp, situat în Peștișu Mare, jud. Hunedoara - în incinta Parc Industrial, înscris în CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cad. 67294.

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 67294 Hunedoara, Nr. CAD. 67294, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT, întăbulat cu titlu de drept schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 / 16.09.2014 emis de BNP Farcaș Ladislau. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de catre proprietar.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscriseri privind dobândirea la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27172 / 01/10/2014 Act Notarial nr. Contract de schimb imobiliar aut.1699, din 16/09/2014 emis de Farcaș Ladislau (Adresa 65381/13.10.2014 eliberata de Primăria Hunedoara); 85 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept schimb imobiliar, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:331128, Domeniul Privat	Al
Înscriseri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Terenul cu nr. cadastral 67294, teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, este identificat la poz. nr. 45 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 339 / 13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara.

Județul Hunedoara Municipiul Hunedoara Consiliul Local			Anexă la Hotărârea nr. 339 / 13.11.2019 I N V E N T A R I U L bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Hunedoara Bunuri Imobile			
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Enumerele de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - în lei -	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
45	8.1.	TEREN CF 67294	Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, nr. cadastral 67294, categoria de folosință Curți construcții, situat în Peștișu Mare	2002	7.282,42	HCL nr. 339 /2019 CF nr. 67294 Hunedoara

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION BĂDIN

Hunedoara, în 13.11.2019

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
MILTON DANIUȚ LASLAU

Din extrasul CF 67294 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 31875/26.09.2024 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de catre client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.

La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării era liber de construcții, împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici și plasă de sârmă, fiind parcela în cadrul Parcului Industrial Hunedoara. Amplasamentul este sistematizat și parțial amenajat, utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, fiind asigurate la toate parcelele din Parcul Industrial de administratorul parcului pe bază de contract.

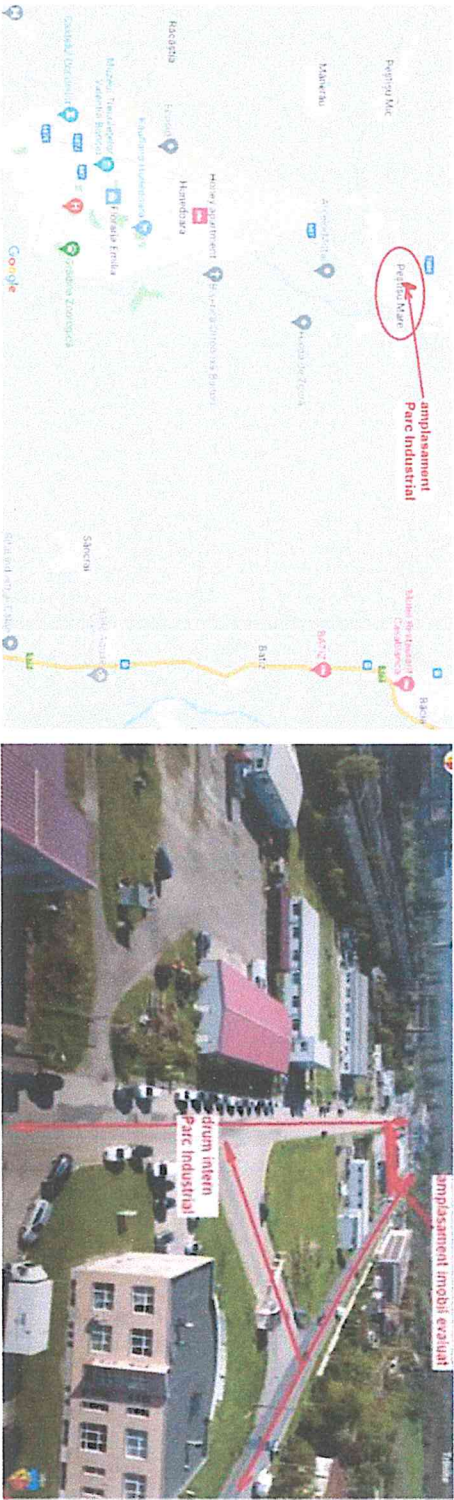
Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz.) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Parcul Industrial completeaza imaginea industriala a zonei, datorita operatorilor economici care isi desfasoara activitatea aici, insumand peste 800 de angajati..

Majoritatea activitatilor desfasurate in Parcul Industrial sunt activitati de productie (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 prestari de servicii din domeniile transport auto, reparatii 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 interioara de alimentare pentru toate parcelele (50kw / fîrîdă)
Gaz metan	Presiune redusa, Q=400 mc/h
Alimentare cu apă	Presiune 3 bari, debit 20l/s
Canalizare	Rețeaua interioara cu bransament la canalizarea orasului
Infrastructură rutieră	Drum de incinta L-1500m, l-9m legat la DJ 687 Hunedoara-Deva
Telecomunicații	Telefonie si internet fibră optică
Post transformare	Statie electrica 6/0,4Kv-1600 Kva Statie electrica 6/0,4kv-600 Kva
Alte servicii :	pază, iluminat exterior, curățenie exterioară, parcări

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

Descrierea imobilului

Terenul subiect, în suprafață de 1.582 mp, este amplasat în zona vestică a Parcului Industrial, fiind delimitat astfel :

- NORD – EST - prin gard din stâlpi metalici + plasă de o parcela privată ocupată de benzinăria ROMPETROL
- EST - drum interior de acces , având nr. cad. 67280
- SUD - VEST - parcela alăturată aparținând Parcului Industrial Hunedoara (nr. cad. 65595) în suprafață de 2.579 mp - concesionată, teren construit – hală cu destinația SERVICE AUTO, TINICHIGERIE, VOPSITORIE (MATRIX CARS AUTO S.R.L.)
- VEST - prin gard din stâlpi metalici + plasă de DJ 687

Terenul este drept, plan, fără construcții pe el, are o formă dreptunghiulară având un front stradal de 33,67 ml atât la drumul de acces intern, cât și la DJ 687. Terenul este intravilan, împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici + plasă pe două laturi, cu gard din stâlpi metalici de delimitare spre terenul concesionat cu destinația Service Auto și neîmprejmuit spre drumul de acces intern.

Categoria de folosință : curți-construcții. Terenul nu este amenajat, toate utilitățile se regăsesc în incinta Parcului Industrial, puse la dispoziție de concedent (Parcul Industrial Hunedoara) pe bază de contract.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Cei Mai Bune Utilizari. Având în 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, prestări servicii, activități similare cu cele desfășurate de către societățile care funcționează în incinta Parcului Industrial.

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

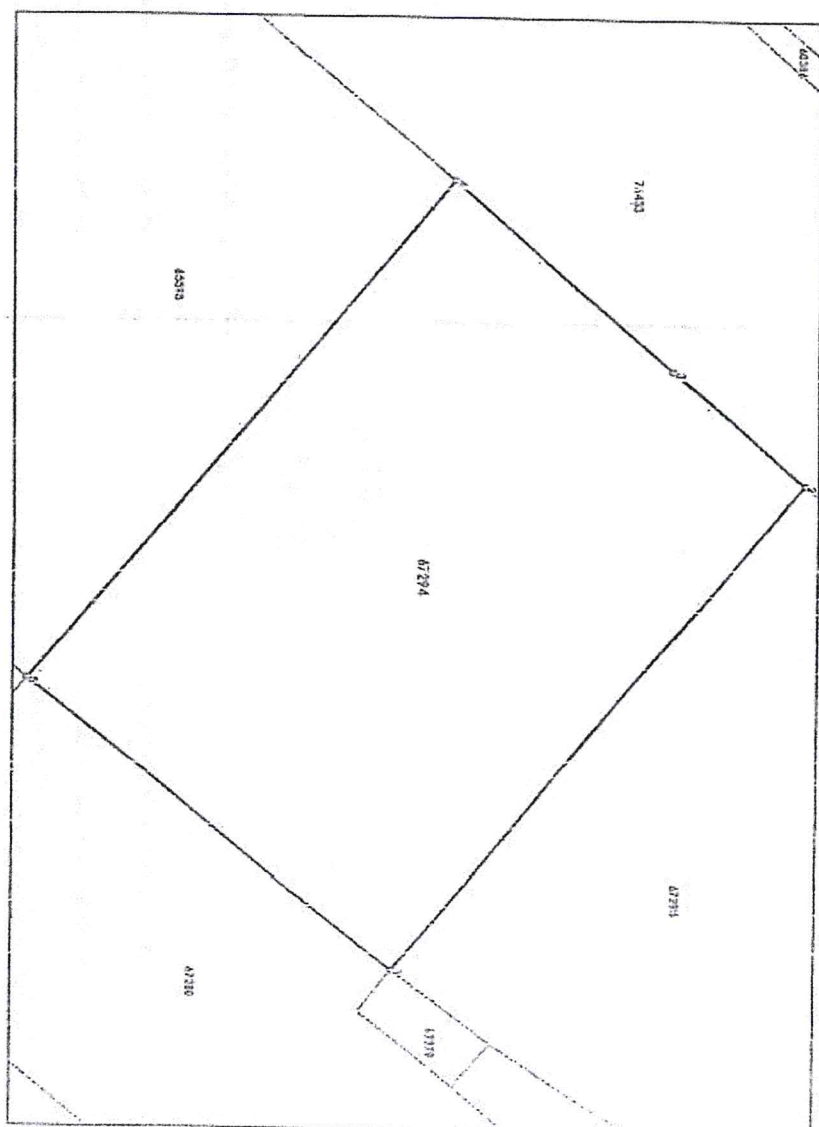
Conform adresei nr. 2414 PS / 22.07.2021 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul ce face obiectul concesiunii , înscris în Cartea Funciară nr. 67294 , nr. cadastral 67294, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67294	1,582	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



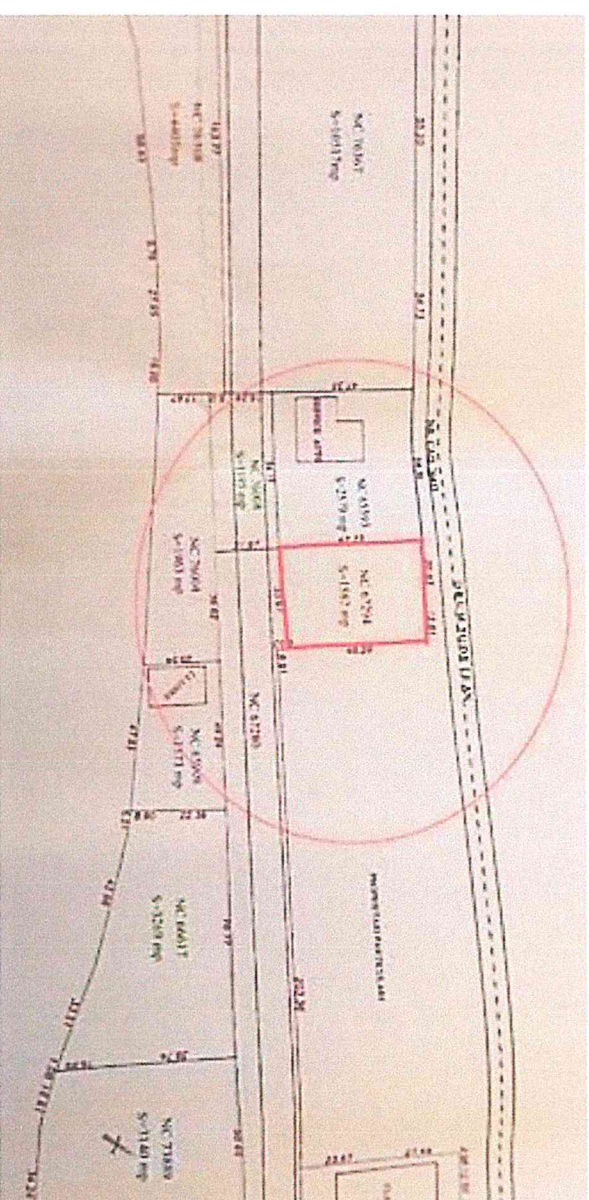
Lungime Segmente

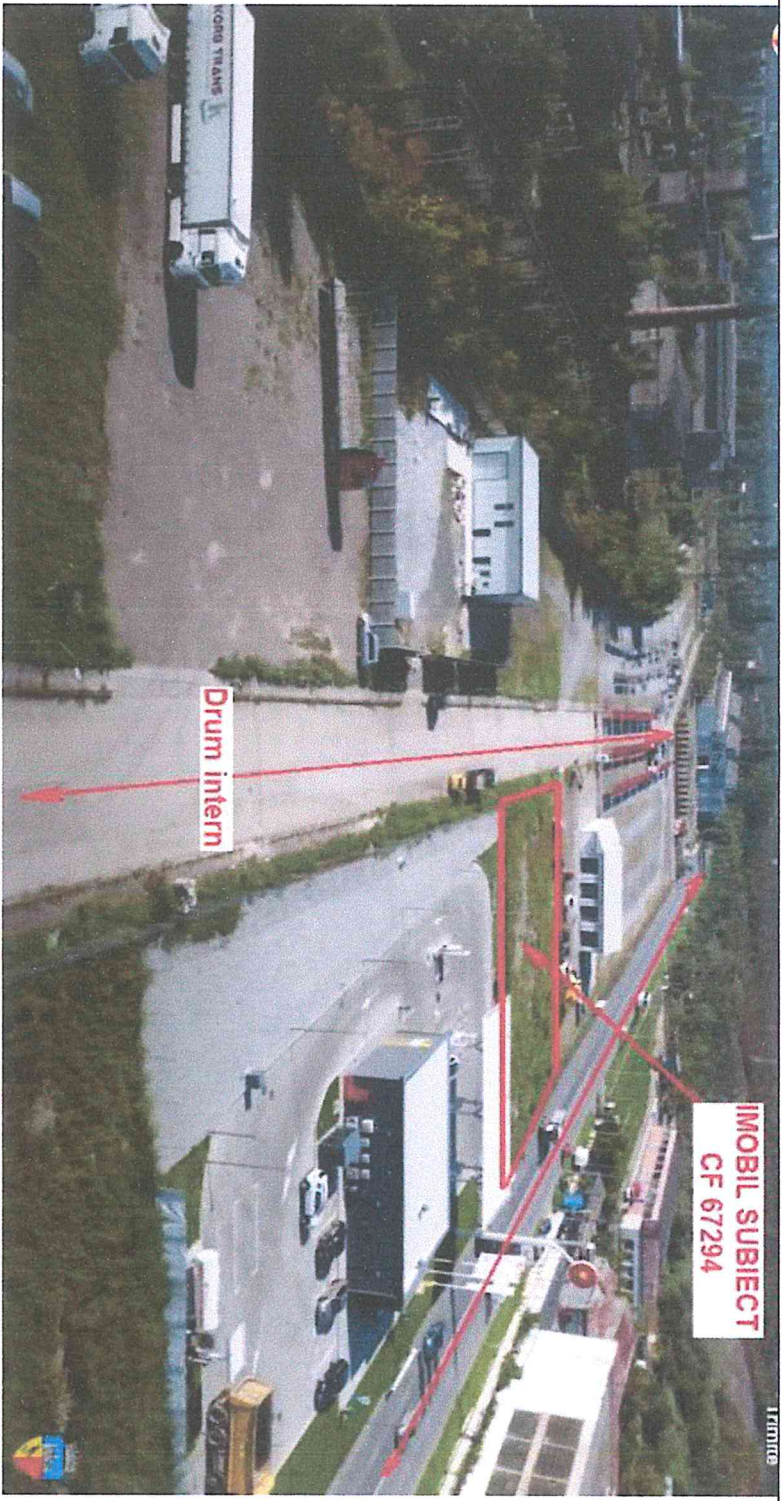
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.287
2	3	12.808
3	4	20.826
4	5	47.735
5	1	33.666

** 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.

[illegible]

	
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

PASUL 1

*Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)*

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

PASUL 2

*Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)*

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

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în stagnare, interes mai ridicat fiind pentru suprafețe mai mici
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane fizice si juridice
- Interesul investitional: in crestere
- Preferintele manifestate pe piata: Terenuri pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu acces direct la drum public si utilitati disponibile in apropiere, în incinta Parcului Industrial.

PASUL 4

*Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)*

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficientă, asezata pe un trend ascendent cu pantă mică.
- oferta de inchiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 5 și 25%
- Oferte vanzare: 10 - 25 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență / alertă și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

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

- Declerarea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care: reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

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 SAȘE 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.

Atributurile 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 practice 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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății 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 persoanelor 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 în apropiere:** energie electrică, gaze, apă și canalizare în incinta Parcului Industrial;
 - **Forma și deschidere:** regulată, poligonală
- **Aria pieței:** arie locală / regională. Au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți 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: unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, magazine, spații de recreere, sedii de bănci, instituții 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, aceasta 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 (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evoluția fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea 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 determinata 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 vilicoare 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 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 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 investițional:** există și este în continuă creștere. Clientul investițional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară, iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile 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 ușoară 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.

PREȚURI ȘI TRANZACȚII

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 piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată 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 piață (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 proprietăți 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 ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vanzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” pretul).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

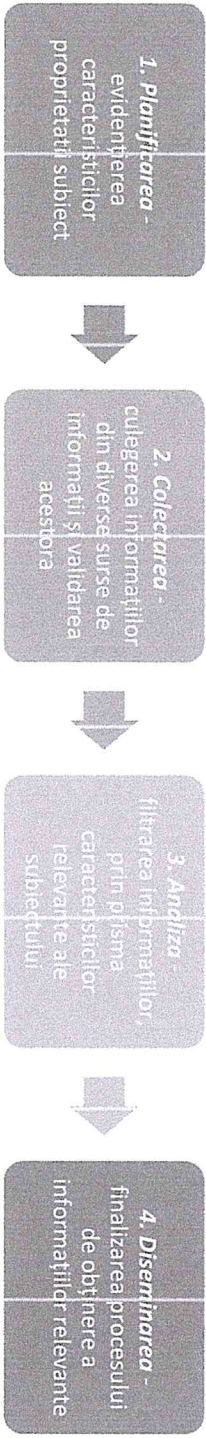
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nota specială: În prezent în apropierea României se desfasoara 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 anticipeaza 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.

Mentionam 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 posibil	
	Permisă legal	
	Fezabilă financiar	
	Maximum 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;
 - 7. 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	Fizibilă 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 utilizări 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, prevazute 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

$$V_{\text{teren}} = 18.600 \text{ EURO}$$

(11,75 EUR / mp)

echivalent

$$V_{\text{teren}} = 92.530 \text{ LEI}$$

(58,49 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, dpdv al criteriul preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul metodei comparației relative.

Concluzia asupra valorii

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

18.600 EUR

echivalent

92.530 LEI

(11,75 EUR / mp)

(58,49 LEI / mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 17.10.2024 : 4,9758 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.

Etapele sunt următoarele:

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

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează 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.

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, 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 – Presupunе finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
OFERTA UNITARĂ COMPARABILĂ (€/mp)	-	15.00 €	10.00 €	17.80 €	15.00 €
SUPRAFAȚA (mp)	1582 mp	3000 mp	1688 mp	2700 mp	3135 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferie - Pestis Mare - DJ 687 nr 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferie - Pestis Mare - la 50 m de DJ 687	Hunedoara - Periferie - Pestis Mare - la DJ 688	Bacia - cu acces facil la E79 - A1	Hunedoara - Periferie - Pestis Mare - la 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 strada	Asfaltat, direct din DJ 687	Asfaltat, direct la strada	Asfaltat, direct din DJ 687
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	teren plan cu denivelări, necesită amenajări	Teren drept, plan	Teren plan, în pantă ușoară
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - în zona proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Regulată spre dreptunghiulară cu FS interior. Parc Industrial de cca. 33,67 ml, dim med = 33,67 x 47 ml raport laturi cca. 1 : 1,5	Regulată dreptunghiulară cu laturi de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml, raport laturi cca. 1 : 3	Regulată spre dreptunghiulară FS = cca. 19,81 m Dim medii = cca. 19,8 x 85 ml raport laturi cca. 1: 4	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 40 x 67,50 m FS = 40 ml, raport laturi cca. 1 : 1,5	Regulată spre dreptunghiulară cu dublu front stradal FS la DJ 687 = cca. 60 ml, raport laturi cca. 1:1
ALTE ELEMENTE (vadă comercial, disponibilitate locuri de parcare, chetuieli de aducere la stadiul construbili)	Vadă comercial, disponibilitate locuri de parcare, disponibilă ptr. construire	similar	similar	Destinație industrială sau prestații servicii, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	similar
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Industrial / comercială	Industrial / comercială	Industrial / comercială	Industrial / comercială	Industrial / comercială

GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie		Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D
SUPRAFAȚA (mp)		1.582	3.000		1.688		2.700		3.135
CIFERȚĂ UNITARĂ COMPARABILĂ (€/mp)			15.00 €/mp		10.00 €/mp		17.80 €/mp		15.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI			oferta		oferta		oferta		oferta
Marja de negociere (%)			-20%		-5%		-25%		-15%
C CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT		nu	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul
Pret eliberare amplasament			0 €		0 €		0 €		0 €
PREȚ UNITAR (€/mp)			12.00 €/mp		9.50 €/mp		13.35 €/mp		12.75 €/mp
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		drept de concesiune	absolut		absolut		absolut		absolut
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
RESTRICȚII LEGALE (reglăm urbanistic)		nu sunt	similar		similar		similar		similar
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE		Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la 687 nr. 2 (Parc Industrial Hunedoara)	Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la 50 m de DJ 687		Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la DJ 688		Bacia - cu acces facil la E79 - A1		Hunedoara - Periferic - Pestisău Mare - la DJ 687
Comparabilitate			SIMILARĂ		SIMILARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
Caracteristici fizice									
SUPRAFAȚA (mp)		1582 mp	3000 mp		1688 mp		2700 mp		3135 mp
Comparabilitate			INFERIOARĂ		SIMILARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		Asfaltat, Acces direct - DJ 687 Hunedoara - Deva sau acces prin străzi de acces interne Parc Industrial	Asfaltat, direct din strada		Asfaltat, direct din DJ 687		Asfaltat, direct la strada		Asfaltat, direct din DJ 687
Comparabilitate			SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren drept, plan		teren plan cu denivelări, necesită amenajări		Teren drept, plan		Teren plan, în parte ușoară
Comparabilitate			SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății		en/apă/gaz/canal - în zona proprietății		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății		en/apă/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate			SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ
Împrejmuire		împrejmuit parțial cu gard din stâlpi metalici + plasă	împrejmuit parțial		nemprejmuit		împrejmuit parțial		împrejmuit parțial
Comparabilitate			SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		Regulată spre dreptunghiulară cu FS interior Parc Industrial de cca. 33,67 ml , dim mrd = 33,67 x 47 ml raport laturi cca. 1 : 1,5	Regulată spre dreptunghiulară cu laturile de cca. 30 x 100 m FS = 30 ml , raport laturi cca. 1 : 3		Regulată spre dreptunghiulară FS = cca. 19,81 m Dim medii = cca. 19,8 x 85 ml raport laturi cca. 1: 4		Regulată dreptunghiulară cu dublu front stradal FS la DJ 687 = cca. 60 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
Comparabilitate			SIMILARĂ		INFERIOARĂ		SIMILARĂ		SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stradă / constructii)		Vad comercial, disponibilitate locuri de parcare , disponibilă prtr. construire	similar		similar		Destinate industrială sau prestări servicii, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire		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			2		2		3		3
SIMILARĂ			8		5		6		6
INFERIOARĂ			1		4		2		2
COMPARABILITATE GLOBALĂ			SUPERIOARĂ		INFERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI									
Comparabila C		13.35 €/mp	SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
Comparabila D									
Comparabila D		12.75 €/mp	SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
Comparabila A		12.00 €/mp	SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ
Proportietate subiect		9.50 €/mp	11.75 €/mp		58.49 lei/mp		18.600 €		92.530 lei
Comparabila B			INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ
VALOARE DE PIATA									
echivalent a			4,9*58 lei/€ (curs BNR)						

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

• Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au rai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențe asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piațe imobiliare specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț, un tar de tranzacționare de 12 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata într-o locatie similara, o suprafață de 3000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (en/apo/gaz/canal - la limita proprietății), este similara dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strada sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 12 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț, un tar de tranzacționare de 9.5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata într-o locatie similara, o suprafață de 1688 mp (similara), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apo/gaz/canal - in zona proprietatii), este inferioara dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul strada sunt rai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioara subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 9.5 €/mp.

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 13.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2700 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății) este similară după al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare).).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp) , ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construiii)).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 13.4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

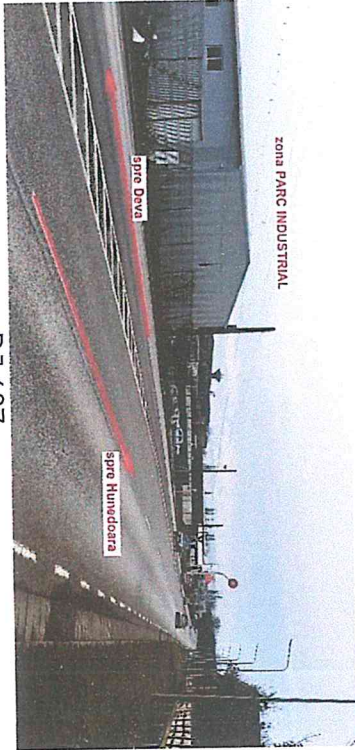
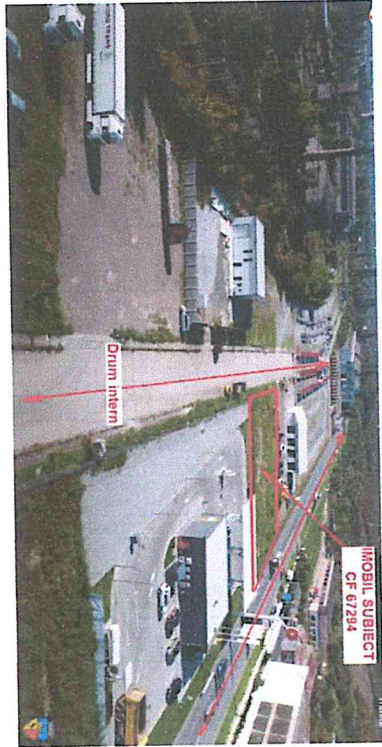
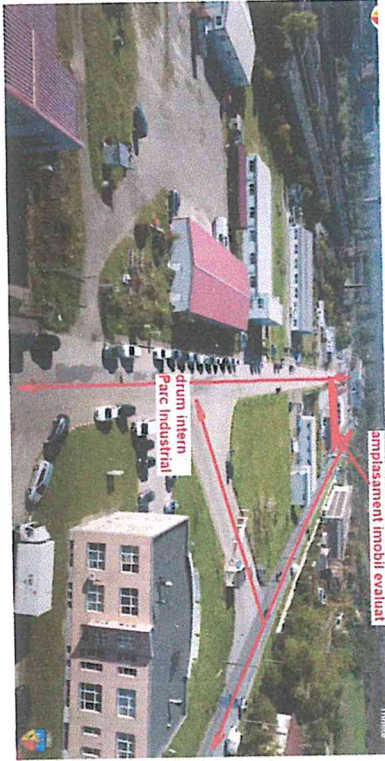
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 13 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 3135 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioară după al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată după edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății), este similară după al împrejuririi, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este inferioară subiectului. Astfel:

- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construiii), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare).).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA (mp) , TOPOGRAFIE/RELIEF,).

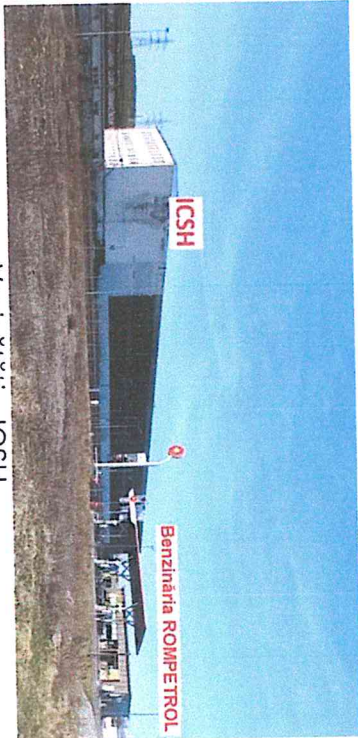
Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valorarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică 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



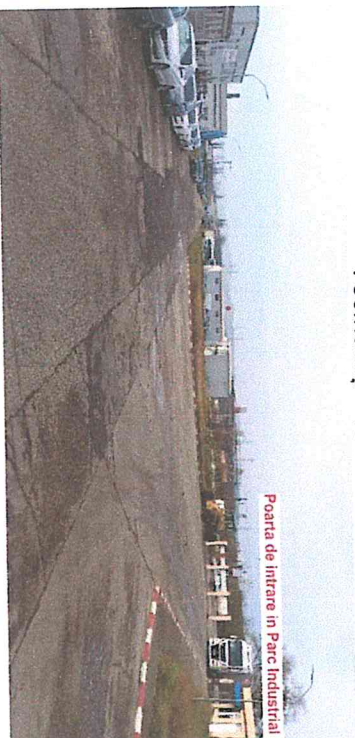
DJ 687

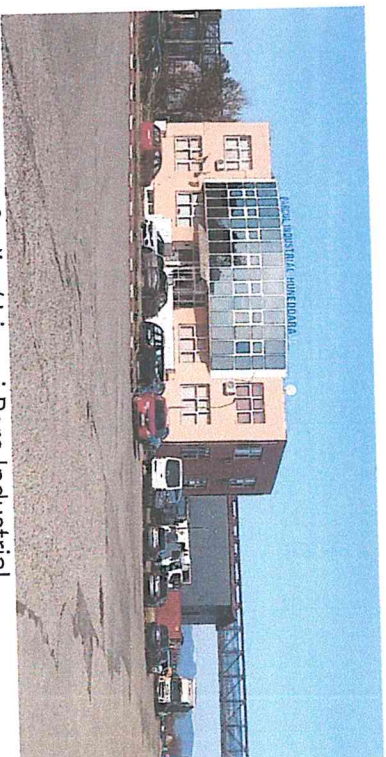


Vecinătăți - ICSH



Acces din DJ 687 prin poarta principala Parc Industrial

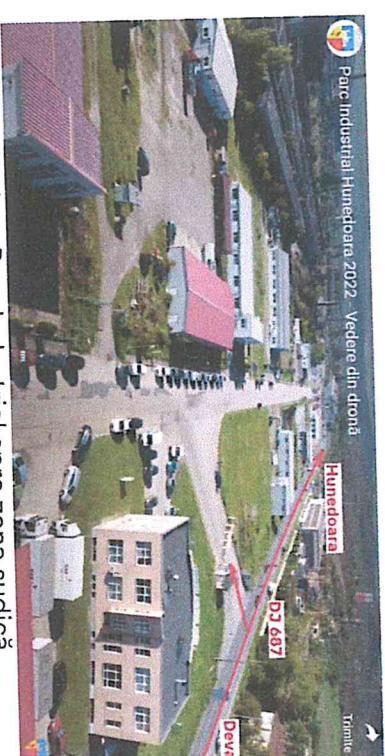




Sediu / birouri Parc Industrial



Vedere drum intern Parc Industrial



Vedere Parc Industrial spre zona sudică



Proprietăți în apropiere – CLIMACOOOL

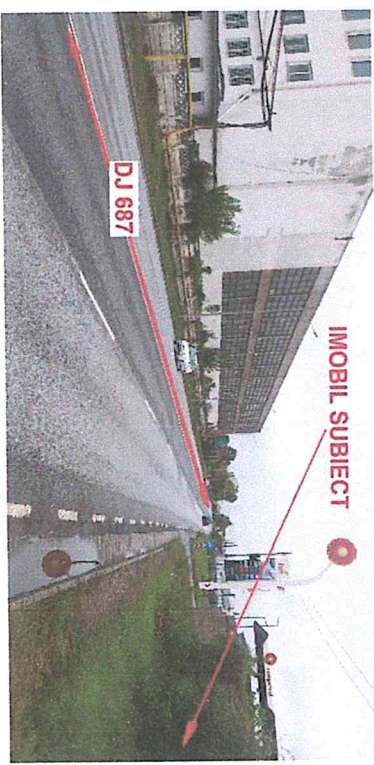


Proprietăți în apropiere – ANOROM

Vecinătăți imobil evaluat

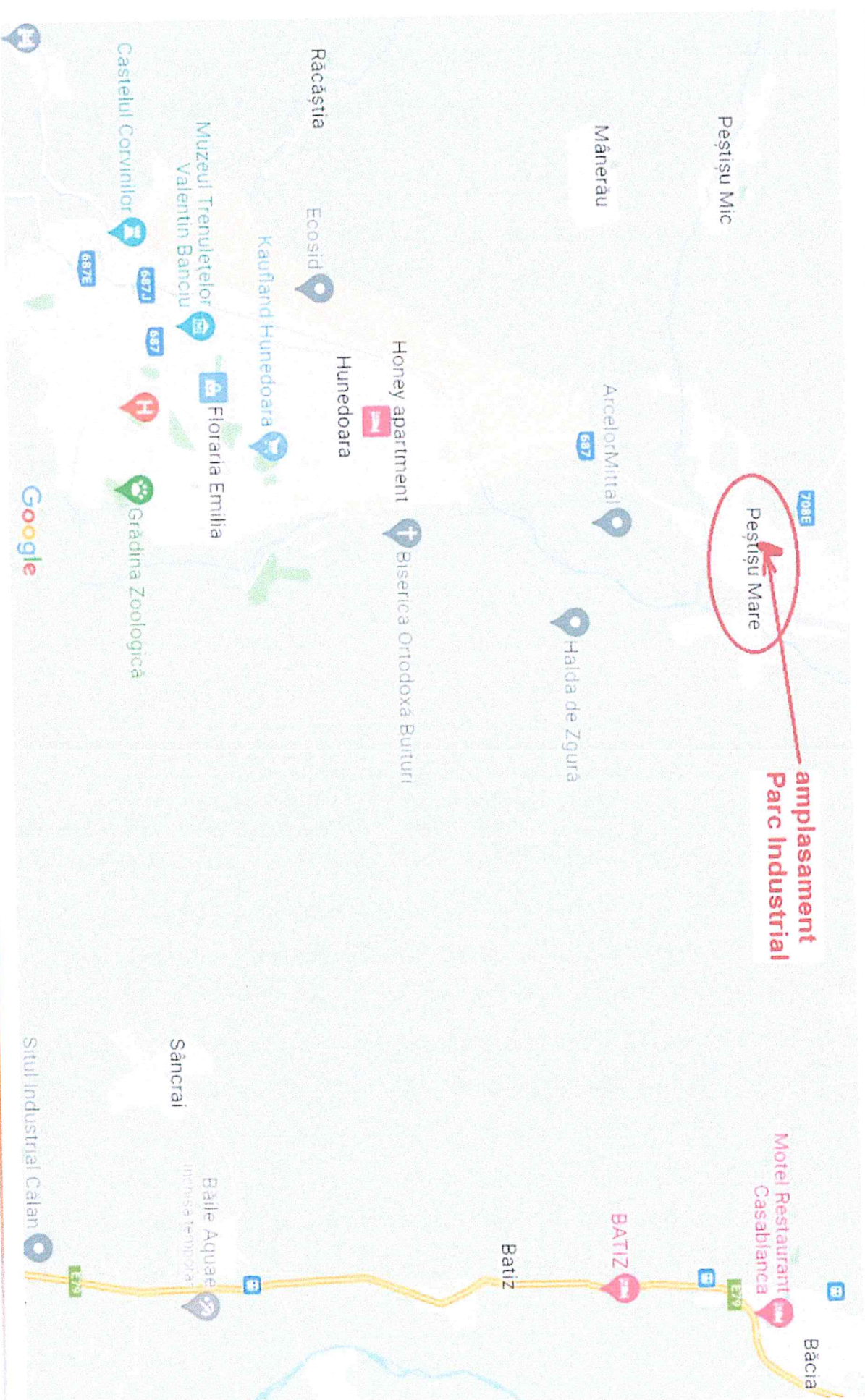


Vederi teren evaluat

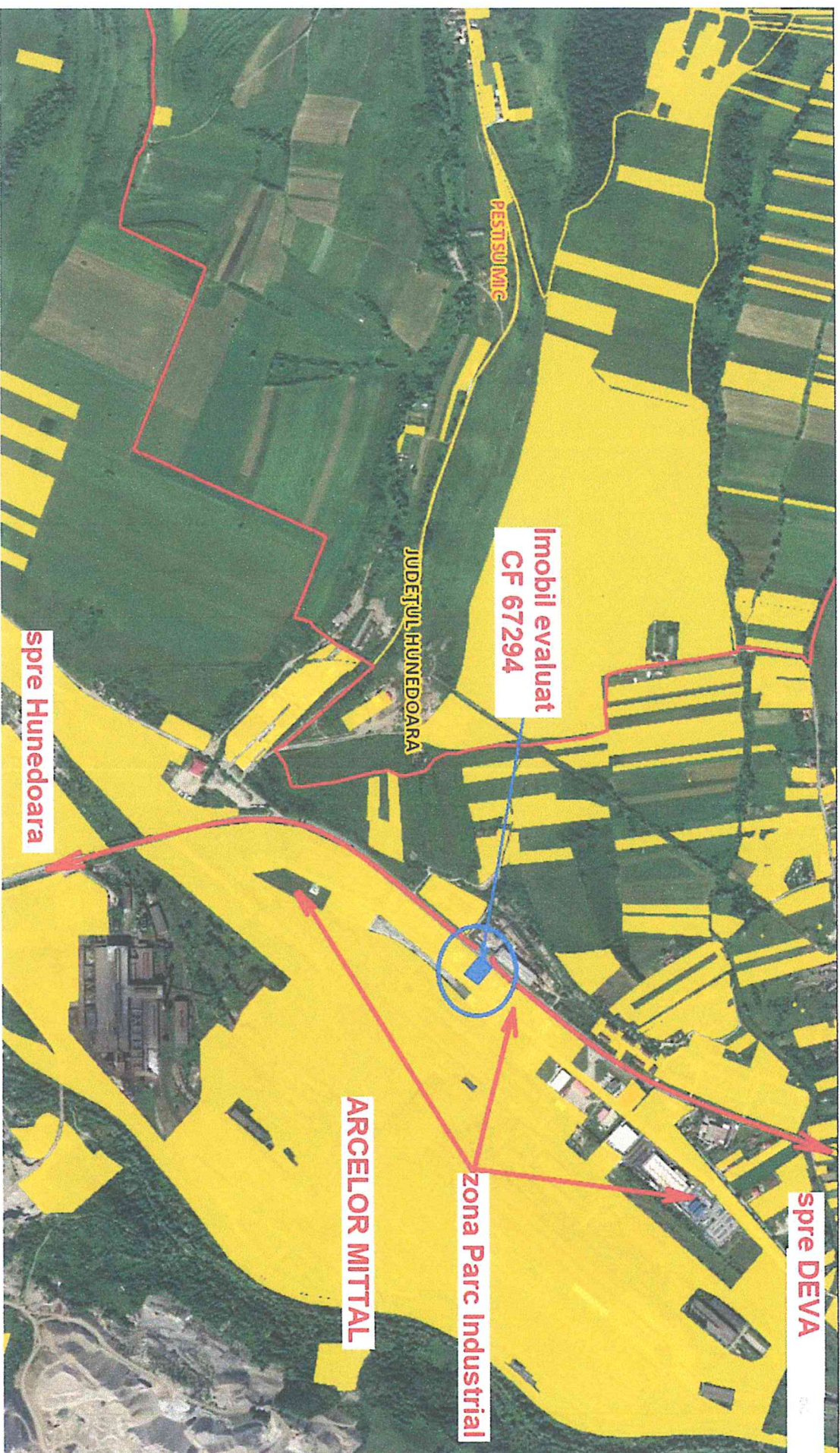




Anexa nr. 4 - Poziția proprietății în cadrul localității:







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

Anexa 5 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1 (Comparabila A)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h6d45f9fd587014d21e1def3380f4h0.html>

publi24.ro

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

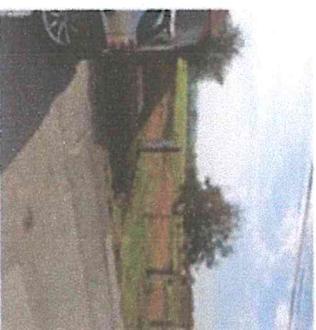
Vand teren intravilan

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe harta

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0726630045

15 EUR

Valabil din 07.10.2024

Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafata 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.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-construcii-hale-la-dj-hunedoara-deva-zona-cristur/7276hh8edfg71gheh0hf12g1913f222.html>

publi24.ro

Ga

Ga Bi

0749106985

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

Vând teren arabil construcții hale,la DJ

Hunedoara-Deva ,zona Cristur

📍 Hunedoara, Cristur Vândut din 10.10.2024

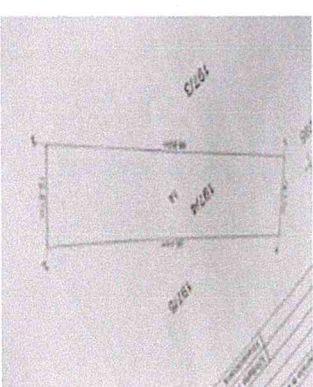
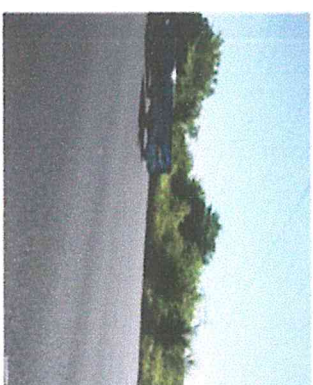
10 EUR/mp negociabil

Descriere

Terenul se afla vizavi de statia de autobuz 6 Cristur-Pestisul Mare-Hunedoara Se pot construi hala . Sup.1688mp ,front stradal 19,81m,pret 10Eur mp,negociabil, măsurători topografice finalizate.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 1214



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafață teren – 1688 mp, forma regulată spre rectangulară, teren plan cu denivelări ușoare, teren fără înclinații majore.
- acces direct la DJ 687, FS = 19,81 ml, dimensiuni cca. 19,80 x 85 ml. Neîmprejmuit.
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comercială.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-2700-m-industrial-bacia-IDIG3dP.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ

gabivelescu68

📞 072 513 5915

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Bacia

Postat 30 septembrie 2024

Vand teren 2700 m industrial Bacia

48 000 € 17,80 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 700 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren industrial 2700 m în BACIA . Terenul este intravilan și are apa, curent și gaz. Acces tir.

ID: 275996213

Vizualizări: 135



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafată teren – 2700 mp, forma regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 40 x 67,50 m.
- acces acces facil la E79 - A1. FS =40 ml. Utilități – la limita proprietății
- teren liber de construcții. Destinație industrială sau prestări servicii.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

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

publi24.ro

07699846001

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

Vând teren intravilan Peștișu Mare zonă IUG

☎ Hunedoara, Peștișu Mare Vândut din 07.07.2024

15 EUR/mp

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.tominfo.ro

07699846001



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 stradal. Imprejmuit partial. Utilități - la limita proprietății.
- teren liber de construcții. Destinație : industrială/ comerciala.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

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

Teren de vanzare pestisu mare

0735866738

15 EUR

Hunedoara, Hunedoara

Vezi pe harta

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 parcelelor .
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 intraga suprafata de 1720 mp .
Vezi detalii pe www.tommo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-pestisu-mare-1000mp-50105340>

 **imobiliare.ro**



0773909806
0751056650

 > Vanzare > Terenuri construcții > Județul Hunedoara > Pestisu Mare > TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

Pestisu Mare, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Descriere

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

DE VANZARE TEREN INTRAVILAN.

Situat la ieșirea din HUNEDOARA, loc. PESTIȘU MARE

-suprafața 1000mp,

-lângă drumul național,

-doua cai de acces. (FS FAȚA-22M, FS INTRARE LATERAL 13M

-posibilitate de racordare la toate utilitățile (apă, canalizare, curent, gaz).

PREȚ-25EURO/MP

24.90 Eur/mp

24.900 €

ID agent: XBC01204K

Suprafață teren: 1000 mp Front stradal: 22 m

Tip teren: Construcții Nr fronturi stradale: 2

Clasificare teren: Intravilan Lățime drum acces: 88 m

UTILITĂȚI GENERALE AMENAJARE STRAZI ALTE CARACTERISTICI

Utilități în zona Asfaltate

Mijloc de transport în comun La șosea

Acces auto



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-pestisu-mare-1800mp-12eur-mp-negociabil/eg9h0d851ii27d9918h9g4ihe7i2h667.html?_gl=1*yrkn9s*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMIw93H_uvthwMV-JSDBx3LiasEAAAYAAEgLMfvD_BwE

publi24.ro

0740185626

Publi24 / Anunturi / 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 30.09.2024

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Cu drum de servitute

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

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 26.09.2024

Vand teren la drum judetean 9.000 m²

10 €/mp

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan la drum judetean Intre Hunedoara si Hasdaț.
9.000 m² | 10 €/m²

Terenul se poate parcela si vinde in rate.

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

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

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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bacia-1700-de-ptrai-utilitile-in-apropiere-IDB5We.html?_gl=1*1eyyu65*_gl*_au*MTYyMDU4NDMzLjE3Mjg4NDg4MjA.*_ga*MjY1NDg0MTk4LjE3Mjg4NDg4MTk.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyOTQ4OTE3OS40LjAumTcyOTQ4OTE3OS4wLjAuma..

storia

SC CORAL TCM SRL
☎ 0723 698 241

Teren de vânzare

1700m²

Tip teren: intravilan

Locație: Băcia, drum secundar

Suprafață utilă: 1.700 m²

Dimensiuni: cca. 25 x 68 ml

Gard: de împrejmuire, parțial, stâlpi de lemn + gard plasă

Tip acces: parțial asfaltat

Împrejurimi: terenuri libere

Utilități : în apropiere

Tip vânzător: agenție

Teren intravilan Bacia, 1700 de pătrați, utilitățile în apropiere

20 400 €

12 €/mp

📍 Bacia, Bacia, Hunedoara

Descriere

Teren intravilan Bacia, 1700 de pătrați, utilitățile în apropiere, 12 euro pe metru pătrat.

Pret: 20.400 euro

Actualizat: 10.10.2024

Publicat: 9.08.2024

ID: 8840904



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

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

 Peștiș Mic, Peștiș Mic, Hunedoara

Actualizati: 10.10.2024

Prezentare generală

150 000 €

15 €/m²

Propune un preț



Coral Imobiliare Deva
0723 698 241 8-16
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



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 11

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-cristur/304553964e587d7g207g5444d31i9gii.html>

publi24.ro

Lala 0790087110

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan
Vând teren cristur

Hunedoara, Cristur Valutai din 17.09.2024

8 500 EUR
negociabil

Descriere

VÂND TEREN IN CRISTUR 600 MP.

14,20 Eur/mp

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 12

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-simeria-7200-mp/5i0eeh45d71h74h21i362e5f4f7f0i5.html>

romimo.ro

Alin 0771225927

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

Teren intravilan Simeria 7200 mp / 3600 mp

Hunedoara, Simeria

14 EUR / mp negociabil

Valutai din 15.10.2024

Descriere

Teren de vanzare intravilan,arabil, suprafata totala 7200 mp,lungime aprox 230 m si latime 31 m,se poate vinde si jumatate din suprafata.



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 13

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-construcii-hale-la-dj-hunedoara-deva-zona-cristur/7276hh8edfg71gneh0hf12g1913f222.html>

publi24.ro



Ga Bi

0749106985

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

Vând teren arabil construcții hale, la DJ
Hunedoara-Deva ,zona Cristur

♥ Hunedoara, Cristur Valabil din 10.10.2024

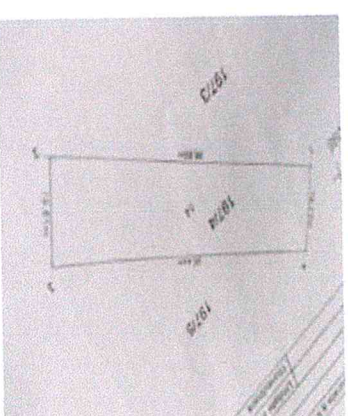
10 EUR/mp negociabil

Descriere

Terenul se afla vizavi de statia de autobuz 6 Cristur-Pestisul Mare-Hunedoara Se pot construi hala . Sup.1688mp ,front stradal 19,81m,pret 10Eur mp,negociabil, măsurători topografice finalizate.

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 1214](#)



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 14

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/hunedoara/simeria/>

publi24.ro

Bota Jean

0729991465

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

Vând teren intravilan în Simeria, zona industrială **85 000 EUR negociabil**

📍 Hunedoara, Simeria Valabil din 17.10.2024

21,75 Eur/mp

Specificatii

Suprafata terenului	3905, 0 m²	Amenajare strazi	Asfaltate
Front stradal	30	Utilitati generale	Curent
Numar fronturi	2	Alte caracteristici	Acces auto
Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential		

Descriere

Vând teren în Simeria, jud.Hunedoara, 3905 mp, în zona industrială, acces auto, curent trifazic Detalii la telefon

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 15

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-hateg-jud-hunedoara-la-intrare-in-santamaria-orlea/3795h0209f42740edf44hg2d6dei7894.html>

publi24.ro

0740212559

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

Vand teren intravilan in Sântămăria-Orlea, jud. Hunedoara (la iesirea din Hateg) - intrare in Sântămăria-Orlea)

📍 Hunedoara, Hunedoara Valoarea din 14.09.2024

Descriere

Vand teren intravilan in Sântămăria-Orlea, jud. Hunedoara (la iesirea din Hateg) - langa fabrica de bere Hategana (Heineken), la stanga din drumul national spre Petrosani - Targu Jiu, cu facilitati (in poza drumul de acces este marcat cu rosu, iar delimitarea terenului cu galben).

Suprafata aproximativ 5300 mp cu posibilitati de parcelare.

Fronti stradal asfaltat: 110 m (marcat cu rosu).

Cu utilitati pe strada.

15 EUR/mp negociabil



ANEXA 11.2

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 67294 Hunedoara

Nr. cartea	31875
Zona	26
Linia	03
Anul	2024
Avu	1001745990

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

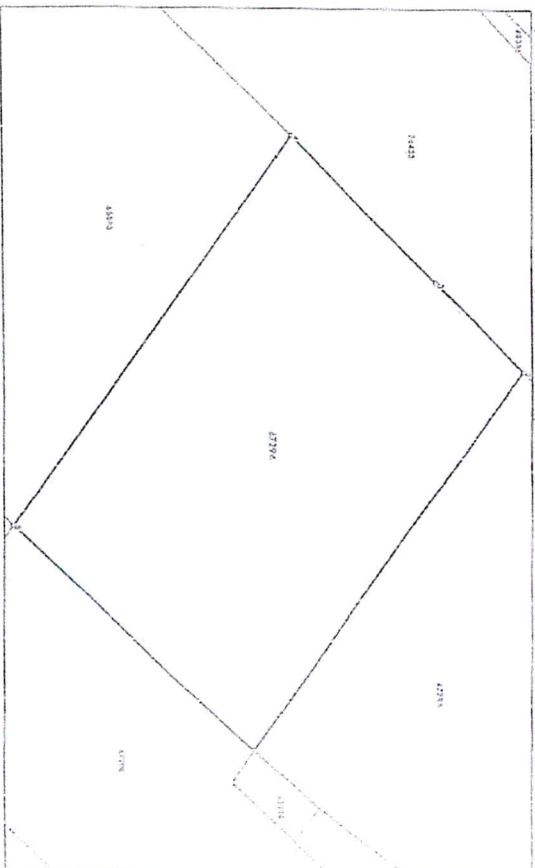
Adresa: Loc. Poștea Mare, Jud. Hunedoara	
Nr. Nr. cadastral Nr. Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
Ct topografic	
A1 67294 1.582	

B. Partea II. Proprietarii și acte

27172/01/10/2014	
Act Notarial nr. Contract de schimb Imobiliar aut.1999, din 16/09/2014 emis de Farcas Ladislau (Adresa 6538113.10.2014 eliberata de Primaria Hunedoara);	
95 Inscrisiune drept de PROPRIETATE cu titlu de drept schimb Imobiliar;	AI
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F.33.128, Domeniul Privat	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrisi privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
de garanție și sarcini	
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren			
Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe	
67294	1.582		
* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.			



Date referitoare la teren

Nr. Categorie	Inten	Suprafață (mp)	Totale	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Construcții	DA	1.582			

Lungime Segment
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.207
2	3	12.509
3	4	20.526
4	1	47.735
5	1	33.686

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

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

Carte Funciars Nr. 67294 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara
Evident ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciars originala, pstrata de acest
birou.
Prezentul extras de carte funciars este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin
care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt
susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242.

Data solutiunii,

27-09-2024

Data eliberarii,

Asistent Registrator,

VASILICA-SIMONA CRISAN

(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)



(parafa si semnatura)

NOTĂRĂREA NR. 339/2019
alui bunurilor mobile care a
Municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara,

Analizând Proiectul de Hotărâre nr. 409/13.11.2019, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 79715/13.11.2019 referitor la aprobarea Inventarului bunurilor imobiliare care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Hunedoara, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort nr.79718/13.11.2019,

Având în vedere Rețeratul nr. 75916/30.10.2019 al comisiei speciale pentru informarea și actualizarea inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțat de administrația publică și privată a municipiului Hunedoara nr. 79810/13.11.2019, al Comisiei pentru administrație publică locală juridică, apărarea ordinii, siguranței publice, protecția mediului înconjurător, dezvoltarea urbană, organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția muncii, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 79826/13.11.2019, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 79831/13.11.2019, precum și al Comisiei pentru activități culturale, învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement nr. 79887/13.11.2019,

În temeiul prevederilor art. 354 și art. 357 alin. (4) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, ale Legii contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului nr.2861/2009, pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datorilor 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 completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Aprobă Inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat a Municipiului Hunedara, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezența hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

Art.3 – Prezentarea hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Secretarului General al Municipiului Hunedoara, Administratorului Public, Direcției Tehnice, Direcției Economice, Serviciului Autoritate publică locală, Birourii Urbanism, Birourii Încălzire și inventar, Birourii Comunicare, Promovare Imagine, Compartimentului Audit Intern, Birourii Informatică și tehnică de calcul.

Hunedoara, la 13.11.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION BĂDIN

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Milton Dănuț Laslău**

45	8.1.	Teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, nr. cadastral 67294, categoria de folosință Curs construcții, situat în Peșșigu Mare	2002	7.282.47	CF nr. 67294 Hunedoara
----	------	---	------	----------	------------------------

Județul Hunedoa
Municipiul Hunedoa
Consiliul Local

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
MILTON DANUŢ LASLAU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION BĂDIN

Hunedoara, la 13.11.2019

1. Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 19 voturi "pentru", art. 1-3 vot liber exprimat 19 voturi "pentru".
Hotărârea se adoptă cu majoritate absolută

ANEXA 11.3

B-dul Libertății 12A, sector 3, București
Tel: 021 311 53 77 / Fax: 021 311 42 10
www.arspa.gov.ro e-mail: arspa@arspa.gov.ro

Meserie
1 din 1



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

apărare.

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

AVIZ

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

sat Peștiș Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, având numărul cadastral 67294 al imobilului situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, municipiul Hunedoara, înscris în Cartea funciară nr. 67294 a municipiului Hunedoara, aprobația inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al identificat la poziția 45 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 339/2019 privind Industrial Hunedoara, sat Peștiș Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, bunului proprietate privată „Teren în suprafață de 1.582 mp.”, situat în incinta Parc național de apărare la solicitarea Primăriei municipiului Hunedoara de concesiune a obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 43978 din 09.06.2021 referitoare la

Domnul Dan BOBOUTANU

PRIMĂRII MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

21-59021-PMH, Primăria Hunedoara 02.08.2021



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 2414 PS/
22.07.2021
Exemplar nr. 1
Nesecret

ANEXA 11.4

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

Către furnizor

COMANDA
Oprița F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B, Loc. Hunedoara
CUI 33203509

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		566	02	10	2024

Conform referat nr. 71585/17.09.2024
DA36615588

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
79311100-8	Studiu de oportunitate în vederea concesiunii unui teren intravilan în suprafață de 1.582 mp, situat în loc. Pestis Mare, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 67294, nr. cad. 67294, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara	buc		1	1.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00			
Total						1.000,00	0,00	1.000,00			

* Plata în maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV	COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHEIRIERI,
BOBUTIANU DAN		POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUSORU CLAUDIA MIOARA	ALBU MARINELA MARGARETA	VANZARI, PRIVATIZARE
						PARAU CRISTINA MARCELA
						Intocmit 3 ex.
						Frantisor Beallice



Ar 80956/03.10.2024