25-16365-PMH Primaria Hunedoara 27.02.2025

**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. 026.1 / 26.02.2025

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

## TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.072 mp

situat în incinta Sitului Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara

identificat cu CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cadastral 69995

**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:** PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

**Referitor:** Teren intravilan in suprafață de 1.072 mp

**Adresa:** Hunedoara, Incinta Sitului Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara,
Inscris în CF nr. 69995, nr. cad. 69995, Jud. Hunedoara

**Complete Valuation Services**

**Oprita 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 in vederea concesionarii terenului in suprafata de 1.072 mp, identificat cu CF 69995 Hunedoara, nr. CAD. 69995, apartinand domeniului PRIVAT al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 026.2 / 26.02.2025, valoarea de piata a imobilului este de **48.240 EUR ( 240.105 LEI )**, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani, este :

**1,80 EUR/an/mp,** respectiv **1.930 EUR/an**

echivalent

**8,96 LEI/an/mp,** respectiv **9.606 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 26.02.2025: 4,9773 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

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

**M:**+40 723 160 404
**E:** mateioprita@yahoo.com

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

Evaluator Autorizat
OPRIȚA
F. VASILE-M... EI
C.I.F. 33239...
ANEVAR

# 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 ..... 18
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI ..... 21
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ..... 22
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII ..... 22
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE ..... 23
9. AVIZE OBLIGATORII ..... 23
10. CONCLUZII ..... 24
11. ANEXE ..... 24
    11.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 026.2 / 26.02.2025
    11.2 EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ NR. 69995 HUNEDOARA, INCLUSIV EXTRAS DE PLAN CADSTRAL
    HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL HUNEDOARA NR. 302 / 30.09.2024, INCLUSIV ANEXA
    11.3 ADRESA ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE NR. 4022 / PS / 21.11.2024
    11.4 COMANDĂ STUDIU DE OPORTUNITATE NR. 758 / 19.12.2024 EMISĂ DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DIRECȚIA PATRIMONIU, COMPARTIMENT CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VÂNZĂRI, PRIVATIZARE

# 1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

| | |
|---|---|
| Obiectul studiului :<br>- tipul proprietatii<br>- localizare | **Teren intravilan** în suprafață de 1.072 mp, înscris în CF nr. 69995, nr. cad. 69995<br>Incinta Sitului Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara |
| Client / Destinatar | PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| Proprietar / Concedent | MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT |
| Data studiului de oportunitate | 26.02.2025 |
| Curs de schimb valutar | 4,9773 Lei/EUR |
| Scopul studiului | Analiza oportunitatii concesionarii imobilului teren intravilan si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea 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. 020.2/ 26.02.2025, valoarea de piata a imobilului este de **48.240 EUR ( 240.105 LEI )**, iar **nivelul minim al redeventei raportat la o perioada a concesiunii de 49 ani**, este:<br>**1,80 EUR/an/mp**, respectiv **1930 EUR/an**<br>echivalent<br>**8,96 LEI/an/mp**, respectiv **9.606 LEI/an** |
| | Curs de schimb comunicat de BNR la 26.02.2025: 4,9773 Lei/EUR |
| Compania care a intocmit studiul<br>Reprezentant companie | **Oprita F. Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.,**<br>studiu intocmit de **Oprita Vasile Matei** |

## 2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului si hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp, situat în incinta Sitului Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris in CF 69995 Hunedoara, NR. CAD 69995, categoria de folosinta curti, constructii.
Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD. 69995, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028 ) – DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1 , întăbulat în baza Actului de Dezlipire nr. 1769 / 20.09.2017 emis de BNP Rusu Constantin. Nr. Cadastral 69995 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692 înscris în CF 62692. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar.

Terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii, situat în incinta Sit Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 69995, având nr. caad. 69995, este identificat la poz. nr. 383 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 302 / 30.09.2024 privind privind modificarea unei poziții din Anexa la HCL nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara .

Conform adresei nr. 4022 / PS / 21.11.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii , identificat la poziția 383 din anexa la HCL nr. 302/2024, înscris în Cartea Funciară nr. 69995 , nr. cadastral 69995, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1.072 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietate.

# DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

**Obiectul concesiunii**

**TEREN INTRAVILAN** în suprafață de 1.072 mp, situat în Hunedoara, incinta Sit Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris in CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD 69995.

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

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**
**PENTRU INFORMARE**

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 2321 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare

*Carte Funciară Nr. 69995 Hunedoara*

TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara

| Nr. Crt | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 69995 | 1.072 | |

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.072 | - | - | - | |

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD. 69995, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028 ) – DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, întăbulat în baza Actului de Dezlipire nr. 1769 / 20.09.2017 emis de BNP Rusu Constantin. Nr. Cadastral 69995 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692 înscris în CF 62692. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de catre proprietar.

**Situatia juridica**

**B. Partea II. Proprietari şi acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| 31.582 / 13/11/2014 | | |
| Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE aut. sub nr.2318, din 10/11/2014 emis de Farcas Ladislau Adrian (Adresa nr..75375/19.11.2014 emisa de Primaria mun.Hunedoara); | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 67503 a imobilului cu numarul cadastral 67503/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65737 inscris in cartea funciara 65737; | A1 |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP Farcas ladislau; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT | |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013; pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013;* | |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

Din extrasul CF 69995 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 2321 / 30.01.2025 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de catre client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății .

Terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii, situat în incinta Sit Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 69995, având nr. caad. 69995, este identificat la poz. nr. 383 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 302 / 30.09.2024 *privind privind modificarea unei poziții din Anexa la HCL nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara* .

Completare la inventarul
bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Hunedoara
Bunuri imobile

Anexa la Hotărârea nr. 302/2024

| Nr. crt. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii | Valoarea de inventar -în mii lei- | Situație juridică actuală |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 383 | 8.1. | Teren CF 69995 | Teren intravilan situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995, nr cadastral 69995, în suprafață de 1.072 mp, categoria de folosință curți - construcții. Vecinătăți: Est: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara; Nord: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Vest: CF 69994 Hunedoara domeniul privat al Municipiului Hunedoara, Sud: CF 72320 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara | 2010 | 4,9315 | HCL nr. 166/2010; Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001; H.C.L. 71/2013; CF nr. 62692 Hunedoara; Act de dezbatere autentificat de BNP Rusu Constantin sub nr. 1769/20.09.2017; CF nr. 69995 Hunedoara; HCL nr. 266/2024 |
| | | TOTAL | | | 245,9315 | |

HUNEDOARA, LA 30.09.2024
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CLAUDIU-SORIN VOINIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILITON DANUȚ LASLĂU

La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării, parcela în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara, era liber de construcții, mai puțin o porțiune din zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică. Terenul are categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.

Terenul este împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial de un canal colector de ape pluviale- betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar, din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.

Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate (nr. cad. 70032 – domeniu public, categoria curți – construcții), iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune).

Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.
Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

**Descrierea si identificarea proprietatii**

TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 1.072 mp, este situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995.

Tipul zonei: zona periferica industrială, amplasată în zona sud-vestică a municipiului Hunedoara, zona Castelului Corvinilor, adiacent zonei Gazometru, respectiv la limita platformei vechi a combinatului siderurgic, inchis operațional.

Accesul in zona se realizează cu autovehiculele personale, dar și pietonal. Există și posibilitatea ajungerii partiale cu ajutorul mijloacelor de transport in comun care asigura legătura cu satul Răcăștie, până în zona Restaurantului WERK.

**Descrierea SIT-ului Industrial** ( sursa https://www.primariahunedoara.ro/ro/sit-industrial )

**Situl Industrial „ Structura de Sprijinire a Afacerilor ( SSA ) Hunedoara "** este amenajat pe o suprafata de 20 hectare teren. Terenul apartine domeniului public al municipiului Hunedoara si este inscris in CF nr. 62692 Hunedoara.

Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a facut cu finantare prin Programul Operational Regional 2007- 2013, Axa prioritara 4 „ Sprijinirea dezvoltarii mediului de afaceri regional si local ", Domeniul de interventie 4.2. „ Reabilitarea siturilor industriale poluate si neutilizate si pregatirea pentru noi activitati ", contract de finantare nr. 3136 din 05.06.2012 .

Obiectivul general urmarit prin proiect il constituie dezvoltarea economica si sociala durabila a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul careia sa creasca volumul investitiilor realizate in economia municipiului si implicit crearea a noi locuri de munca .

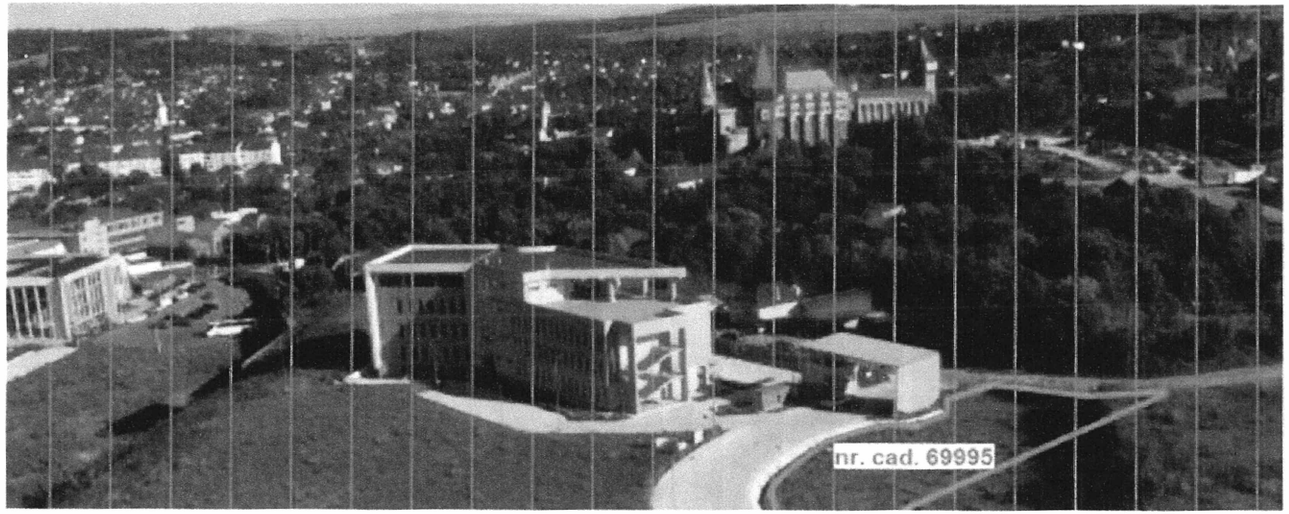
Prin indeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :

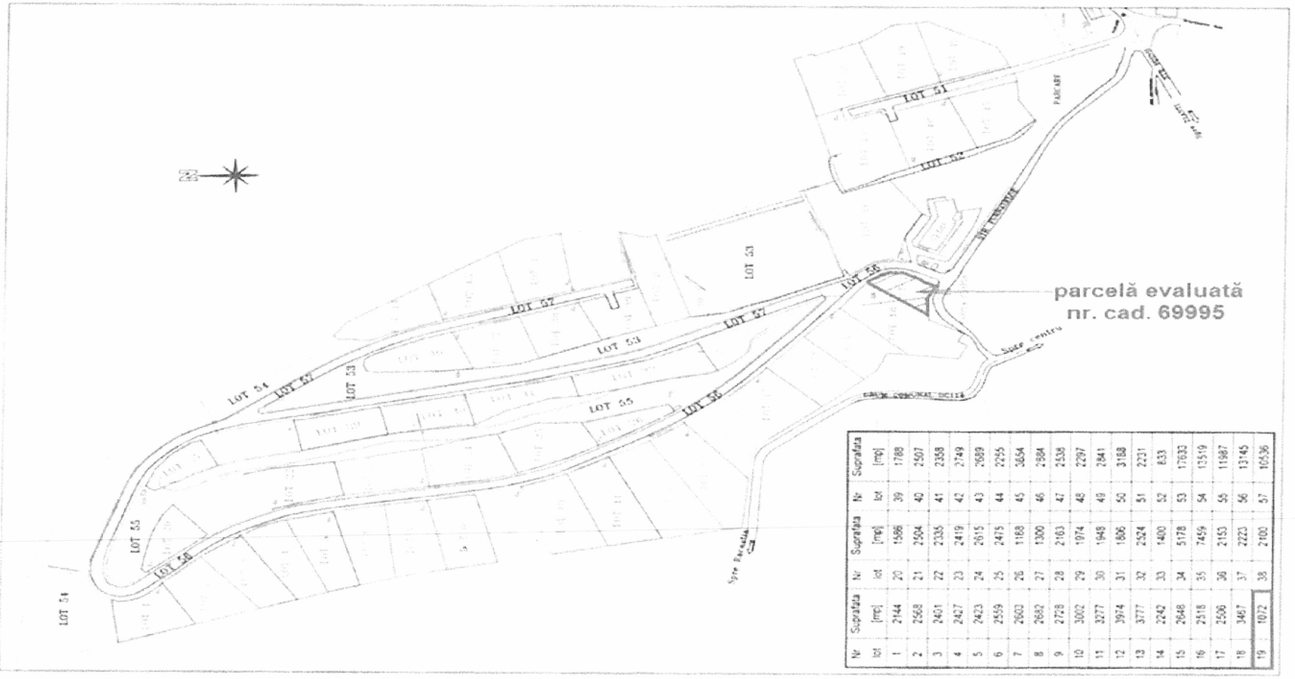
- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat in prezent in proprietatea publica a municipiului Hunedoara,

activitate ce a constat in depoluarea ( ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice si gestionarea deseurilor rezultate ;

- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, constând în :

  - Cladire "Structura de Sprijinire a Afacerilor ( S+P+3E) ", cuprinzând locații business pe 4 nivele (Parter + 3 E), reprezentând o sală de conferințe cu 145 locuri, 27 birouri , închiriate sau destinate închirierii, si alte spații destinate asigurării facilităților necesare.
  - Realizarea unui numar de 49 parcele de teren cu drumuri de acces si utilitati ( apa-canal, gaz, energie electrica ) pentru a pune la dispozitia investitorilor infrastructura necesara dezvoltarii de afaceri productive – disponibile la data evaluării.




| Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2144 | 20 | 1598 | 39 | 1788 |
| 2 | 2568 | 21 | 2504 | 40 | 2507 |
| 3 | 2401 | 22 | 2335 | 41 | 2358 |
| 4 | 2427 | 23 | 2419 | 42 | 2749 |
| 5 | 2423 | 24 | 2615 | 43 | 2689 |
| 6 | 2559 | 25 | 2475 | 44 | 2255 |
| 7 | 2602 | 26 | 1168 | 45 | 3654 |
| 8 | 2682 | 27 | 1300 | 46 | 2984 |
| 9 | 2728 | 28 | 2163 | 47 | 2536 |
| 10 | 3002 | 29 | 1974 | 48 | 2297 |
| 11 | 3277 | 30 | 1948 | 49 | 2841 |
| 12 | 3974 | 31 | 1806 | 50 | 3158 |
| 13 | 3777 | 32 | 2524 | 51 | 2231 |
| 14 | 2242 | 33 | 1400 | 52 | 833 |
| 15 | 2648 | 34 | 5178 | 53 | 17033 |
| 16 | 2518 | 35 | 7459 | 54 | 15519 |
| 17 | 2596 | 36 | 2153 | 55 | 11987 |
| 18 | 1467 | 37 | 2223 | 56 | 13145 |
| 19 | 1072 | 38 | 2100 | 57 | 10536 |

**Descrierea imobilului**

Imobilul subiect, în suprafață de 1.072 mp, este amplasat la intrarea în Situl Industrial, pe partea stangă.
Terenul este împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial de un canal colector de ape pluviale- betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.
Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate (nr. cad. 70032 – domeniu public, categoria curți – construcții), iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune).
La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării, parcela în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara, era liber de construcții, mai puțin o porțiune ocupată de zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică.
Terenul are categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.
Terenul este drept, plan, având o forma neregulată poligonală, avand un front stradal la drumul de acces interior de 57,40 ml.
Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevența minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari.
Avand in vedere că functiunea dominanta a zonei este industriala , se menține această utilizare și pentru terenul subiect.
Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activitati de productie, depozitare, prestari servicii, activitati similare cu cele prezentate în descrierea SITULUI INDUSTRIAL.
Pentru autorizarea activitatii sale, concesionarul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare. 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 adresei nr. 4022 / PS / 21.11.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii , identificat la poziția 383 din anexa la HCL nr. 302/2024, înscris în Cartea Funciară nr. 69995 , nr. cadastral 69995, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

*Carte Funciară Nr. 69995 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara*

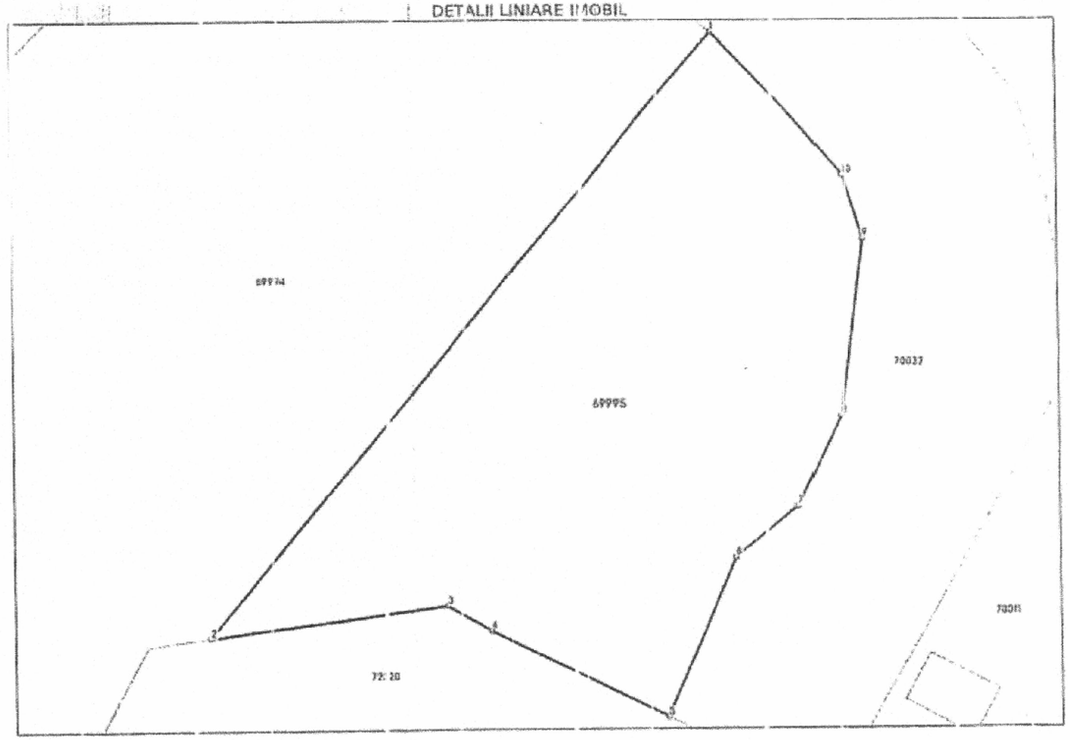
## Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 69995 | 1.072 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




**Date referitoare la teren**

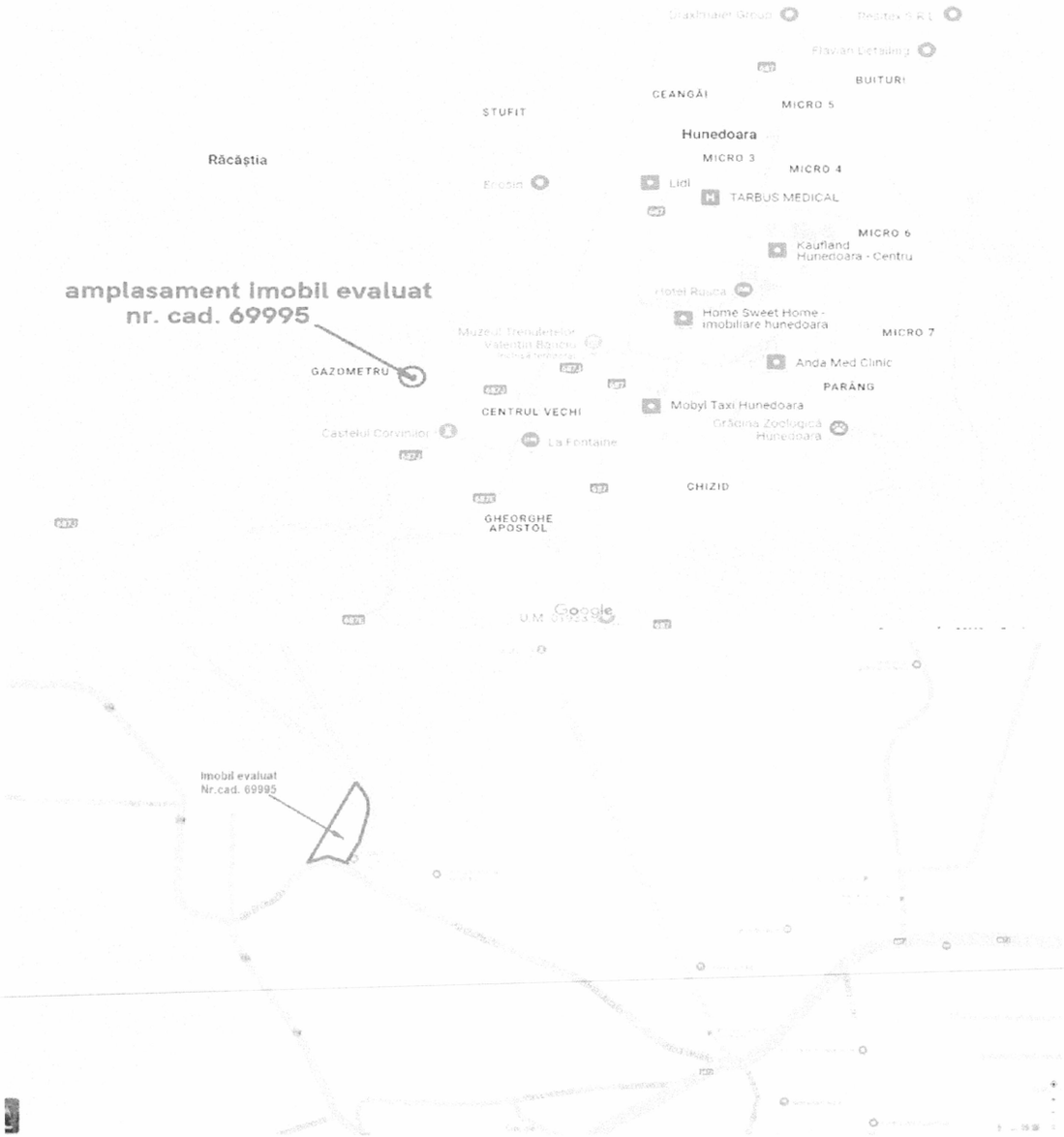
| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.072 | - | - | - | |

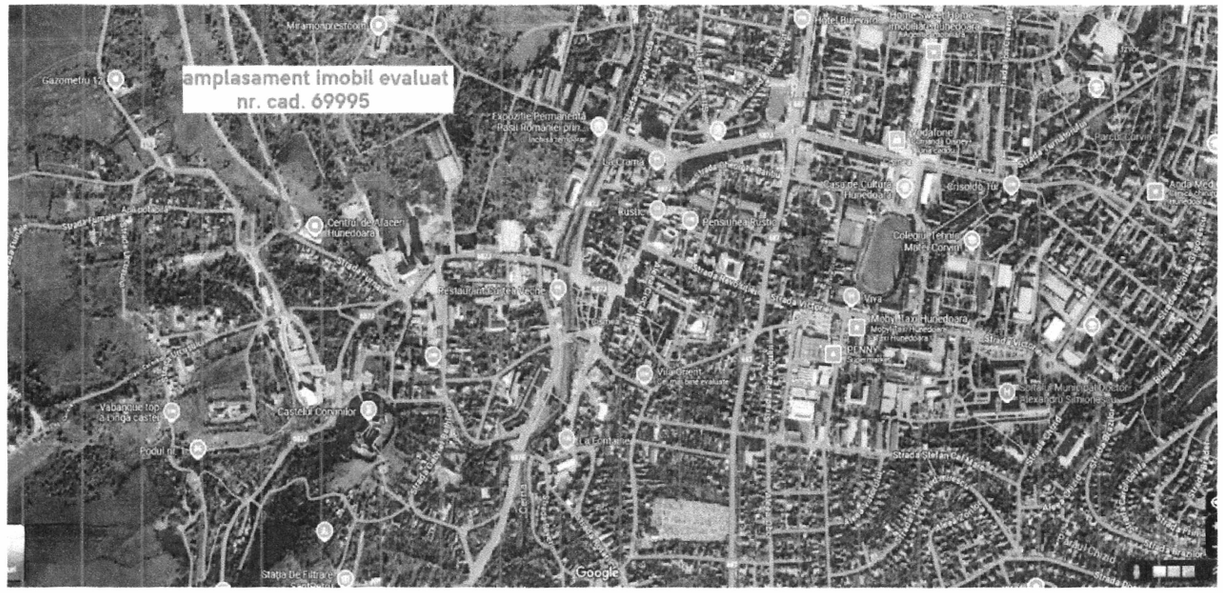
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

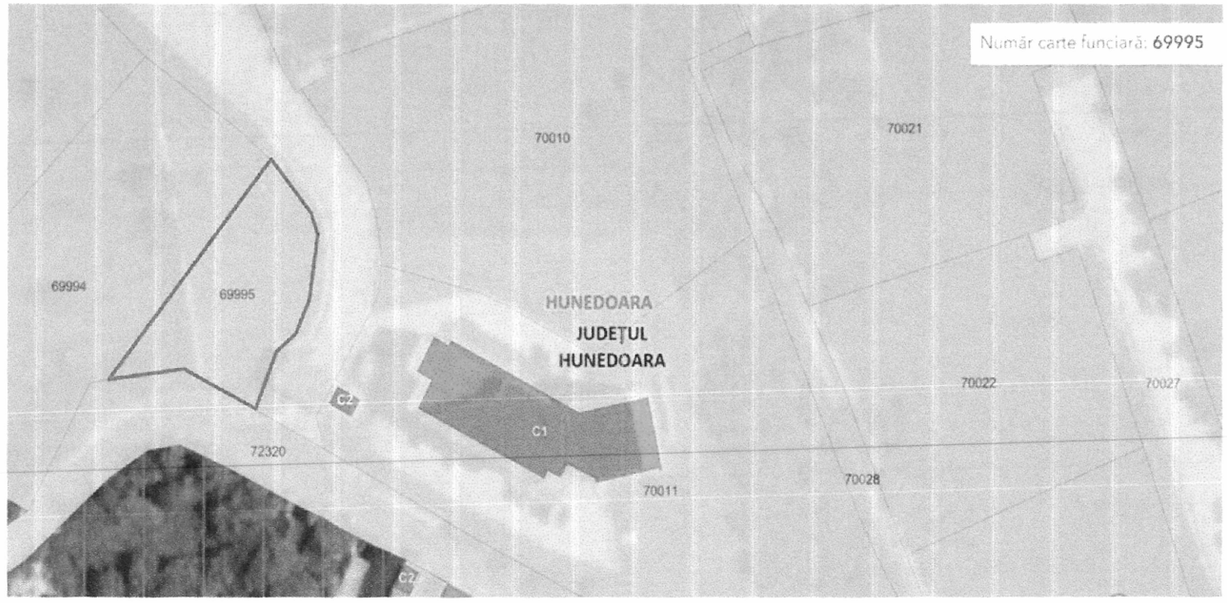
| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 56.595 |
| 2 | 3 | 16.590 |
| 3 | 4 | 3.604 |
| 4 | 5 | 13.808 |
| 5 | 6 | 12.642 |
| 6 | 7 | 5.019 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 7.35 |
| 8 | 9 | 13.219 |
| 9 | 10 | 4.915 |
| 10 | 1 | 13.636 |

## Localizare proprietate imobiliara teren intravilan




amplasament imobil evaluat
nr. cad. 69995
Google


Număr carte funciară: 69995
70010
70021
69994
69995
HUNEDOARA
JUDEȚUL
HUNEDOARA
C2
C1
70022
70027
72320
70011
70028
C2

## AVANTAJELE PE CARE LE OFERA PARCUL INDUSTRIAL HUNEDOARA PENTRU INVESTITORI

Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a facut cu finantare prin Programul Operational Regional 2007- 2013, Axa prioritara 4 ,, Sprijinirea dezvoltarii mediului de afaceri regional si local '', Domeniul de interventie 4.2. ,, Reabilitarea siturilor industriale poluate si neutilizate si pregatirea pentru noi activitati '', contract de finantare nr. 3136 din 05.06.2012 .
Obiectivul general urmarit prin proiect il constituie dezvoltarea economica si sociala durabila a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structur de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul careia sa creasca volumul investitiilor realizate in economia municipiului si implicit crearea a noi locuri de munca .
Prin ndeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :

- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat in prezent in proprietatea publica a municipiului Hunedoara, activitate ce a constat in depoluarea ( ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice si gestionarea deseurilor rezultate
- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, constând în :
  - Cladire ''Structura de Sprijinire a Afacerilor ( S+P+3E) '', cuprinzând locaţii business pe 4 nivele (Parter + 3 E), reprezentând o sală de conferinte cu 145 locuri, 27 birouri , închiriate sau destinate închirierii, si alte spaţii destinate asigurării facilităţilor necesare.
  - Realizarea unui numar de 49 parcele de teren cu drumuri de acces si utilitati ( apa-canal, gaz, energie electrica ) pentru a pune la dispozitia investitorilor infrastructura necesara dezvoltarii de afaceri productive – disponibile la data evaluării.

**Facilităţi şi servicii acordate investitorilor din cadrul SITULUI INDUSTRIAL SSA HUNEDOARA**

**1. Servicii de baza**

a. Inchiriere spatii birouri ;
b. Inchiriere sala de conferinte pentru organizarea de prezentari si evenimente ;
c. Concesionare teren pentru construirea de spatii de productie si/sau administrative, cu posibilitatea dezmembrarii sau alipirii mai multor parcele invecinate functie de suprafata solicitata de investitor ;
d. Parcelele de teren au acces la utilitati ( apa , canal, gaz, energie electrica, telefonie , etc. ) .

**2. Servicii specializate de administrare contra cost , incluse in taxa de administrare :**

a. Receptie, punct de informare al infrastructurii ;
b. Suport in informarea rapida a autoritatilor publice locale asupra nevoilor firmelor concesionare ;
c. Includerea concesionarilor si locatarilor in cadrul programului de promovare si popularizare a SSA ;
d. Consultare si informare pentru dezvoltarea afacerilor ;
e. Intretinere, reparatii drumuri, spatii verzi comune, curatenie spatiu public ;
f. Paza si protectia zonelor comune si a perimetrului structurii ;
g. Interventiile rapide la instalatiile de utilitati aflate in afara perimetrului locatarului, exceptand reparatiile majore convenite si stabilite prin contractele ce se vor semna ;
h. Dreptul de folosinta a salii din cladirea administrativa a SSA de 4 ori pe an, in fiecare trimestru odata, cu aparatura aferenta, fara costuri suplimentare ;
i. Asigurarea buletinului informativ online cu privire la principalele decizii ce privesc activitatile desfasurate in cadrul SSA , adoptate de autoritatile si organismele competente in materie .

**3. Facilitati oferite firmelor locatare :**

a. Paza si protectie ;
b. Curatenie ;
c. Acces internet fibra optica si wireless ;
d. Servicii de promovare , in cadrul promovarii generale a SSA ;
e. Informari prin scrisori electronice trimestriale, continand informatii la zi cu privire la noile tehnologii si produse inovative aparute pe piata sau aflate in perioada de testare , cu informatii din cat mai multe domenii reprezentate de firmele gazduite in cadrul SSA ;
f. Servicii de consultanta legala si fiscala.

In cadrul Cladirii ,, Structura de Sprijinire a Afacerilor ( SSA ) Hunedoara" din cadrul SIT-ului industrial, se pot desfasura urmatoarele tipuri de activitati :

- Firme de consultanta de afaceri si proiectare ;
- Firme de curierat ;
- Societati specializate in domeniul pazei si protectiei ;

- Societati de plasare a fortei de munca ;
- Centre de copiere, developare albume, etc. ;
- Sedii pentru scoli de meserii / cursuri de calificare / training specializat / organizare evenimente ;
- Ateliere de confectionare obiecte de artizanat / suveniruri ;
- Firme ce asigura servicii tip cantina ;
- Societati cu activitati de spalatorie si curatatorie ecologica ;
- Agentii de organizare de expozitii si/sau targuri tematice ;
- Firme de prestari servicii arhivare ;
- Firme de prestari servicii de ingrijire la domiciliu si ingrijirea copiilor ( bone ) ;
- Societate administrator ;
- Sedii firme .

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial "SSA" Hunedoara să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

- Depozite frigorifice si de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;
- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumegus;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale.

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

**1. Avantaje legate de forta de munca :**

- Existenta unei forte de munca bine calificate in 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. Traditia s-a perpetuat pana astazi. Practic, pentru orice calificare industriala exista muncitori bine pregatiti in Hunedoara;
- Traditia industriala indelungata. Hunedoara este un oras industrial de circa 125 de ani. In statele din Europa Centrala si de Est sunt foarte putine locatii care sa beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calitatii fortei de munca;
- Disponibilitatea fortei de munca de a accepta conditii inferioare de munca si salarizare, disponibilitate accentuata de reducerea capacității de producție a combinatului și cresterea șomajului;
- Caracterul maleabil al fortei de munca. In Hunedoara nu s-au inregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o greva, nici macar in momentele concedierilor masive din perioada 1998 - 2003;
- Existenta in oras a unui centru universitar si a unei retele de invatamant liceal de calitate, apte sa pregateasca absolventi cu o pregatire ridicata.

**2. Avantaje legate de piata :**

- Situarea in centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o raza de 200 - 250 km, se afla o piata cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din Romania;
- Situarea la 7 km de principalul drum european care traverseaza Romania – DN7;
- Amplasarea 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 și la nu mai mult de 200 km de frontiera țării;
- 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;

La toate acestea este de adaugat faptul ca Romania a fost și se mentine 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 .

Primaria Municipiului Hunedoara în calitate de administrator a Situlu 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 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 Sitului Industrial Hunedoara poate deveni o zonă de interes pentru investitori , dovadă fiind gradul de ocupare de peste 75% a Parcului Industrial Hunedora, gradul de ocupare ridicat al Centrului de Afaceri si punerea la dispozitia investitorilor, în Situl Industrial, a 49 parcele de teren cu drumuri de acces si utilitati ( apa-canal, gaz, energie electrica ) şi cu infrastructura necesara dezvoltarii de afaceri productive . Concluzionând, principalele argumente au fost si 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, susţinut de facilităţile oferite investitorilor de administraţia locală
- existenţa şi disponibilitatea unei infrastructuri adecvate şi a utilităţilor 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 şi dezvoltarea economică a zonei. În condiţiile extinderii autonomiei economico-financiare UAT, realizarea unor venituri cât mai mari şi diversificarearea surselor acestora capătă o importanţă tot mai mare.

| | |
|---|---|
| | Prin concesionare, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste utilizarea acestuia prin realizarea unor spatii de productie, depozitare sau prestari servicii, functiuni ale societatilor care activeaza sau vor activa in cadrul Sitului Industrial si care au fost luate in considerare ca premisa a estimarii valorii.<br>Concesionarea terenului intravilan va genera noi venituri la bugetul local.<br>✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului privat aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Hunedoara constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri pentru bugetul local.<br>✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului intravilan în suprafață de 1.072 mp, înscris în CF 69995 Hunedoara, și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Concesionarul va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului intravilan concesionat, cât și cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor necesare administrării terenului. De asemenea, concesionarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activităților viitoare.<br>✓ Susținerea agenților economici din domeniul construcțiilor (furnizori de materiale, prestatori servicii, montaj, etc.)<br>✓ Crearea de locuri de muncă și impulsionarea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei |
| **Motive de ordin social** | ✓ Proiectul edificat pe teren va conduce la crearea de locuri de munca 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.<br>✓ În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în acelasi domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune. |
| **Motive de mediu** | ✓ Adăugarea unui plus de valoare terenului, neutilizat la data evaluării<br>✓ Lucrarile de investitii care vor fi efectuate se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii și nu vor genera un impact semnificativ asupra mediului inconjurator. |

**Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin concesionare**

**Puncte tari**

- ✓ Cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local prin încasarea redeventei anuale, prin cresterea veniturilor din impozite si taxe locale;
- ✓ Realizarea investitiilor nu implica resurse financiare si de personal din partea Primăriei municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina concesionarului.
- ✓ Crearea de noi locuri de munca, incusiv cele temporate, in activitatile desfasurate pe terenul concesionat, ceea ce va conduce la scăderea ratei somajului;
- ✓ Dezvoltarea activitatilor conexe și implicit dezvoltarea mediului economic, îmbunătățirea standing-ului de viată
- ✓ Dezvoltarea potențialului economic al zonei prin promovarea dezvoltarii a noi spații productive industriale.

**Oportunitati**

- ✓ Dezvoltarea unor investitii noi cu destinatie 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 activitatilor desfasurate in cadrul investitiei asigura promovarea zonei si implicit a Municipiului Hunedoara.

**Puncte slabe**

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

**Amenintari**

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

**Concluzia**

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

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

## 5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 026.2 / 26.02.2025 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este **48.240 EUR ( 240.105 LEI )**, iar nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este:

**1,80 EUR/an/mp,** respectiv **1930 EUR/an**

echivalent

**8,96 LEI/an/mp,** respectiv **9.606 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 26.02.2025 : 4,9773 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. 026.2/26.02.2025 , 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 lucrarilor 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 obligaţia 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 plenul 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."<br>Realizarea obiectivului de investitie se va face cu respectarea dispozitiilor Legii 50/1991.<br>**Asupra imobilului descris in prezentul studiu se va constitui un drept de concesiune pentru o perioada de 49 ani.**<br><br>Conform art. 306 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ:<br>(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani, începând de la data semnării lui.<br>(2) Durata concesiunii se stabileşte de către concedent pe baza studiului de oportunitate.<br>(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.<br>(4) Prin excepţie de la prevederile alin. (1) şi (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani. |

## 8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

| | |
|---|---|
| **Procedura si cadru legal** | Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatia publica in vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.<br>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. 4022 / PS / 21.11.2024, emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, se mentioneaza ca:<br>**„bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare”.** |

## 10. CONCLUZII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru terenul intravilan situat in incinta Sitului Industrial Hunedoara , judet Hunedoara, identificat cu CF 69995 Hunedoara, nr. CAD: 69995, analizand si obiectivele de dezvoltare ale Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesionarii reprezinta o solutie viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 026.2 / 26.02.2025 intocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piata este de

**48.240 EUR ( 240.105 lei )**

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

**1,80 EUR/an/mp,** respectiv **1.930 EUR/an**

echivalent

**8,96 LEI/an/mp,** respectiv **9.606 LEI/an**

Curs de schimb comunicat de BNR la 26.02.2025: 4,9773 Lei/EUR

Valoarea de piata estimata in cadrul raportului de evaluare 026.2 / 26.02.2025 , anexă la prezentul studiu de oportunitate, a fost determinata in premisa celei mai bune utilizari.

Valoarea nu contine TVA.

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

## 11. ANEXE

**ANEXA 11.1**

**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. 026.2/ 26.02.2025**

## Teren intravilan în suprafață de 1.072 mp

situat în incinta Sitului Industrial "Structura de Sprijinire a Afacerilor" ( SSA ) Hunedoara, jud. Hunedoara
identificat cu CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cadastral 69995

**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 1.072 mp***

**Adresa:** Hunedoara, Situl Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara,
identificat cu *CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cadastral 69995*

**Complete Valuation Services**

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

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

**Oprița Vasile - Matei**
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

**M:** +40 723 160 404
**E:** mateioprita@yahoo.com

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **26.02.2025**, este:

**48.240 EUR** **echivalent** **240.105 LEI**

Curs de schimb / 26.02.2025
4,9773 Lei/EUR

**( 45,00 euro/mp )** **( 224,00 lei/mp )**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a 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 tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 26.02.2025 : 4,9773 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

**Oprița Vasile - Matei**
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRIȚA VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

# Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE ..... 4

2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA ..... 7

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII ..... 7

4. PREZENTAREA DATELOR ..... 14

5. ANALIZA DATELOR ..... 19

6. EVALUARE ..... 31

7. ANEXE ..... 33

ANEXA R1 - Evaluarea terenului ( generalități, procesul de colectare a informațiilor relevante )
ANEXA R2 - Evaluarea terenului (grila datelor de piață – analiza comparațiilor relative, detaliere ajustări )
ANEXA R3 - Fotografii ale imobilului evaluat
ANEXA R4 - Amplasament imobil evaluat
ANEXA R5 - Certificat de Urbanism nr. 313 / 05.12.2024
ANEXA R6 - Informații de piață

# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

| | |
|---|---|
| Client/Utilizator desemnat | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| Data raportului de evaluare | 26.02.2025 |
| Data inspecției | 26.02.2025 |
| Data evaluării | 26.02.2025 |
| Evaluator autorizat | Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899 |
| Compania de evaluare | Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. |
| Tip proprietate | TEREN INTRAVILAN |
| Adresa proprietății | Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995 |
| Cartier / amplasare | Zona sud-vestică a municipiului Hunedoara, zona Castelului Corvinilor, în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara |
| Utilități | În incinta Sitului Industrial : energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan. Racordarea la aceste utilități se face direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.<br>Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate, iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune). |
| Suprafață | 1.072 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.<br>Conform acestui standard :<br>***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).*<br>Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. |
| Utilizare existentă | Parcelă liberă parțial împrejmuită, la limita cu str. Furnalelor, disponibilă pentru concesiune. |
| Sarcini înregistrate | Din discuțiile cu reprezentanții primariei și din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Identificarea proprietatii si asigurarea accesului: | Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu este precizat un nomenclator stradal, fiind menționat în extrasul CF la adresă doar Hunedoara, jud Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 69995 și în prezența reprezentantului proprietarului.<br>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:<br>Str. Furnalelor — Drum asfaltat — Drum public din Domeniul public<br>*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. | | | | |
| **VALOAREA DE PIAȚĂ** | **48.240** | EUR | echivalent a | **240.105** | LEI |
| | **( 45,00 euro/mp )** | | | **( 224,00 lei/mp )** | |
| Curs de schimb valutar | 4,9773 Le /EUR | | | | |
| Observații speciale | • Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a facut cu finantare prin Programul Operational Regional 2007- 2013, Axa prioritara 4 "Sprijinirea dezvoltarii mediului de afaceri regional si local", Domeniul de interventie 4.2. "Reabilitarea siturilor industriale poluate si neutilizate si pregatirea pentru noi activitati", contract de finantare nr. 3136 din 05.06.2012 .<br>Obiectivul general urmarit prin proiect l-a constituit dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă.<br>Prin indeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :<br>- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat in prezent in proprietatea publica a municipiului Hunedoara, activitate ce a constat in depoluarea ( ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice si gestionarea deseurilor rezultate ;<br>- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, constând în :<br>• Cladire "Structura de Sprijinire a Afacerilor ( S+P+3E) ", cuprinzând locații business pe 4 nivele (Parter + 3 E), reprezentând o sală de conferinte cu 145 locuri, 27 birouri , închiriate sau destinate închirierii, si alte spații destinate asigurării facilităților necesare.<br>• Realizarea unui numar de 49 parcele de teren cu drumuri de acces si utilitati ( apa-canal, gaz, energie electrica ) pentru a pune la dispozitia investitorilor infrastructura necesara dezvoltarii de afaceri productive – disponibile la data evaluării. | | | | |

| | |
|---|---|
| | • Teren intravilan împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest, este parcelă în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial (nr. cad. 70032) de un canal colector de ape pluviale- betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.<br>Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate, iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune).<br>• Categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. La data inspecției, terenul supus evaluării era liber de construcții, mai puțin o porțiune din zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.<br>• Conform adresei nr. 4022 / PS / 21.11.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii , identificat la poziția 383 din anexa la HCL nr. 302/2024, înscris în Cartea Funciară nr. 69995 , nr. cadastral 69995, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.<br>• Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.<br>• Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil și este liber de orice alte sarcini. |

# 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare 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.<br>Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI |
| **Identificarea clientului** | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| **Identificarea utilizatorului** | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| **Alți Utilizatori 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. |
| **Obiectul evaluării** | **TEREN INTRAVILAN** în suprafață de 1.072 mp, situat în Hunedoara, incinta Sit Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris in CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD 69995. |

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

ANCPI

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 2321 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100185324244

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciară Nr. 69995 Hunedoara*

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Juc. Hunedoara

| Nr. Crt | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 69995 | 1.072 | |

**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.072 | - | - | - | |

| | |
|---|---|
| **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.**<br>Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. |
| **Adresa proprietății** | Hunedoara, Incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995 |
| **Proprietar** | Municipiul Hunedoara , CIF 2127028, Domeniul Privat |

**Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD. 69995, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028 ) – DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, întăbulat în baza Actului de Dezlipire nr. 1769 / 20.09.2017 emis de BNP Rusu Constantin. Nr. Cadastral 69995 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692 înscris în CF 62692. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar.

Din extrasul CF 69995 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 2321 / 30.01.2025 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de catre client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății .

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|---|
| 25567 / 21/09/2017 | | |
| Act Notarial nr. 1769 - Act de dezlipire, din 20/09/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.745/2014 Dosar.5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; Act Notarial nr. 9 - Incheiere de rectificare, din 11/10/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.1238/2014-Dosar.1866/243/2014, din 17/09/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciară 69995 a imobilului cu numărul cadastral 69995/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62692 înscris în cartea funciara 62692; | A1 |
| Act Administrativ nr. 663, din 30/11/2011 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 | A1 / B.7 |
| | 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT | |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;* | |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii, situat în incinta Sit Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 69995, având nr. cad. 69995, este identificat la poz. nr. 383 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 302 / 30.09.2024 *privind privind modificarea unei poziții din Anexa la HCL nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara* .

Anexa la Hotărârea nr. 302/2024

Completare la inventarul 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 mii lei- | Situație juridică actuală |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 383 | 8.1. | Teren CF 69995 | Teren intravilan situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995, nr cadastral 69995, în suprafață de 1.072 mp, categoria de folosință curți-construcții. Vecinătăți: Est: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Nord: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Vest: CF 69991 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Sud: CF 72320 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara | 2010 | 4,9315 | HCL nr. 156/2010; Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001; H.G. 712/2011; CF nr. 62692 Hunedoara; Act de dezlipire autentificat de BNP Rusu Constantin sub nr. 1769/20.09.2017; CF nr. 69995 Hunedoara; HCL nr. 266/2124 |
| | | TOTAL | | | 245,9315 | |

HUNEDOARA LA 30.09.2024
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CLAUDIU-SORIN VOINIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILITON DĂNUȚ LAZLĂU

| | |
|---|---|
| | La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării, parcela în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara, era liber de construcții, mai puțin o porțiune din zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică. Terenul are categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.<br>Terenul este împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial de un canal colector de apa pluviale- betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.<br>Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate (nr. cad. 70032 – domeniu public, categoria curți – construcții), iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune).<br>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. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.<br>Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabi.. |
| **Tipul valorii utilizate** | Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele 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.<br>Conform acestui standard, ***valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.***<br>Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. |
| **Moneda evaluării** | Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**26.02.2025**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9773 Lei/EURo.** |
| **Data evaluării** | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 26.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Februarie 2025. Data evaluarii este **26.02.2025.** |
| **Data raportului** | **26.02.2025** |

| | |
|---|---|
| **Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii** | Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost:<br>• documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;<br>• inspecţia proprietăţii;<br>• stabilirea ipotezelor semnificative şi ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului;<br>• selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;<br>• analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;<br>• aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.<br>Inspecţia a fost efectuată în data de 26.02.2025, de către evaluator autorizat Oprita Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, in baza documentelor furnizate de client, a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCPI – identificare conform nr. cadastral si in prezenţa reprezentantului proprietarului.<br>Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan considerat liber, a fost analizata concordanţa dintre informaţiile puse la dispozitie si situaţia efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului şi vecinătăţile şi s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.<br>Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeţei imobilului. Suprafeţa utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafaţa reală.<br>Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost colectate date cu privire la construcţiile existente pe parcelele învecinate, la activităţile desfaşurate în acestea cu potenţial impact asupra imobilului evaluat; singurele informaţii disponibile au fost cele din extrasul CF 69995 Hunedoara, cele puse la dispoziţie de proprietar sau preluate de pe site-ul https://www.primariahunedoara.ro/ro/sit-industrial. |
| **Conformitatea evaluării cu SEV** | Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:<br>✓ SEV 100 – Cadrul general<br>✓ SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării<br>✓ SEV 102 - Documentare si conformare<br>✓ SEV 103 – Raportare<br>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii<br>✓ SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare<br>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare<br>✓ SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile |
| **Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluatorul** | Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului subiect, respectiv:<br>✓ Extras CF 69995 + Extras de plan cadastral<br>✓ Adresa 4022 / PS / 21.12.2024 emisa de Administraţia Naţională a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale<br>✓ Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 302 / 30.09.2024 *privind modificarea unei poziţii din Anexa la HCL nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, judeţul Hunedoara* + Anexa la HCL 302/2024<br>Alte informaţii, respectiv: √ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR; √ Publicaţii privind piaţa imobiliară.<br>√ Articole din presă √ Site-ul: https://www.primariahunedoara.ro/ro/sit-industrial<br>Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite. |

**Ipoteze semnificative**

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.Se formulează ipoteza că titlul de proprietate este deplin şi marketabil;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.
  Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a imobilului (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
  Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze speciale semnificative**

- ✓ Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu este precizat un nomenclator stradal, fiind menționat în extrasul CF la adresă doar Hunedoara, jud. Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 69995 și în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF 69995, respectiv 1.072 mp, formulându-se ipoteza că situația din teren corespunde cu cea din actele puse la dispoziție de proprietar.
- ✓ 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. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.
  Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.
- ✓ Amplasamentul este sistematizat si partial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.
  Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate, iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune).
- ✓ 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 adresei nr. 4022 / PS / 21.11.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin . (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii , identificat la poziția 383 din anexa la HCL nr. 302/2024, înscris în Cartea Funciară nr. 69995 , nr. cadastral 69995, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.
  Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil și este liber de orice alte sarcini.

| | |
|---|---|
| **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare** | ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;<br>✓ 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;<br>✓ 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;<br>✓ 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.<br>✓ Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale. |
| **Descrierea raportului** | ✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluării si cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.<br>✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare. |

# 4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel : teren intravilan, având categoria de folosinţă curţi - construcţii , in suprafaţă de 1.072 mp, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995.

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 69995 Hunedoara, Nr. CAD. 69995, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028 ) – DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, întăbulat în baza Actului de Dezlipire nr. 1769 / 20.09.2017 emis de BNP Rusu Constantin. Nr. Cadastral 69995 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692 înscris în CF 62692. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietăţii analizate, detinut de catre proprietar.

Din extrasul CF 69995 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 2321 / 30.01.2025 şi documentele puse la dispoziţia evaluatorului de catre client, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietăţii .

**B. Partea II. Proprietari şi acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| 25567 / 21/09/2017 | | |
| Act Notarial nr. 1769 - Act de dezlipire, din 20/09/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.745/2014-Dosar.5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; Act Notarial nr. 9 - Incheiere de rectificare, din 11/10/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.1238/2014-Dosar.1866/243/2014, din 17/09/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 69995 a imobilului cu numarul cadastral 69995/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62692 inscris in cartea funciara 62692; | A1 |
| Act Administrativ nr. 663, din 30/11/2011 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1<br>1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT<br>*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;* | A1 / B 7 |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

Terenul intravilan în suprafaţă de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii, situat în incinta Sit Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF 69995, având nr. caad. 69995, este identificat la poz. nr. 383 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 302 / 30.09.2024 *privind privind modificarea unei poziţii din Anexa la HCL r.r. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, judeţul Hunedoara* .

Completare la inventarul
bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Hunedoara
Bunuri imobile

Anexa la Hotărârea nr. 302/2024

| Nr. crt. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii | Valoarea de inventar în mii lei | Situaţia juridică actuală |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 383 | 8.1. | Teren CF 69995 | Teren intravilan situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995, nr cadastral 69995, în suprafaţă de 1.072 m.p, categoria de folosinţă curţi –construcţii. Vecinătăţi: Est: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Nord: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Vest: CF 69994 Hunedoara domeniul privat al Municipiului Hunedoara, Sud: CF 72320 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara | 2010 | 4,9315 | HCL nr. 156/2010; Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001; H.G. 710/2011; CF nr. 62692 Hunedoara; Act de dezlipire autentificat de BNP Rusu Constantin sub nr. 1769/21.09.2017; CF nr. 69995 Hunedoara; HCL nr. 266/2024 |
| | | TOTAL | | | 248,9315 | |

HUNEDOARA, ÎN DATA 30.09.2024
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CLAUDIU-SORIN VOINIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILITON DĂNUŢ LASLĂU

| | |
|---|---|
| | La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării, parcela în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara, era liber de construcții, mai puțin o porțiune din zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică. Terenul are categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.<br>Terenul este împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial de un canal colector de ape pluviale - betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.<br>Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate (nr. cad. 70032 – domeniu public, categoria curți – construcții), iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune)<br>Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect, iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.<br>Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil. |
| **Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate** | Nu este cazul. |
| **Date despre zonă, vecinătăți şi amplasare** | ✓ TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 1.072 mp, este situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995.<br>✓ Tipul zonei: zona periferica industrială, amplasată în zona sud-vestică a municipiului Hunedoara, zona Castelului Corvinilor, adiacent zonei Gazometru, respectiv la limita platformei vechi a combinatului siderurgic, inchis operațional.<br>✓ Accesul in zona se realizează cu autovehiculele personale, dar și pietonal. Există și posibilitatea ajungerii partiale cu ajutorul mijloacelor de transport in comun care asigura legătura cu satul Răcăștie, până în zona Restaurantului WERK.<br>✓ Compoziția zonei |

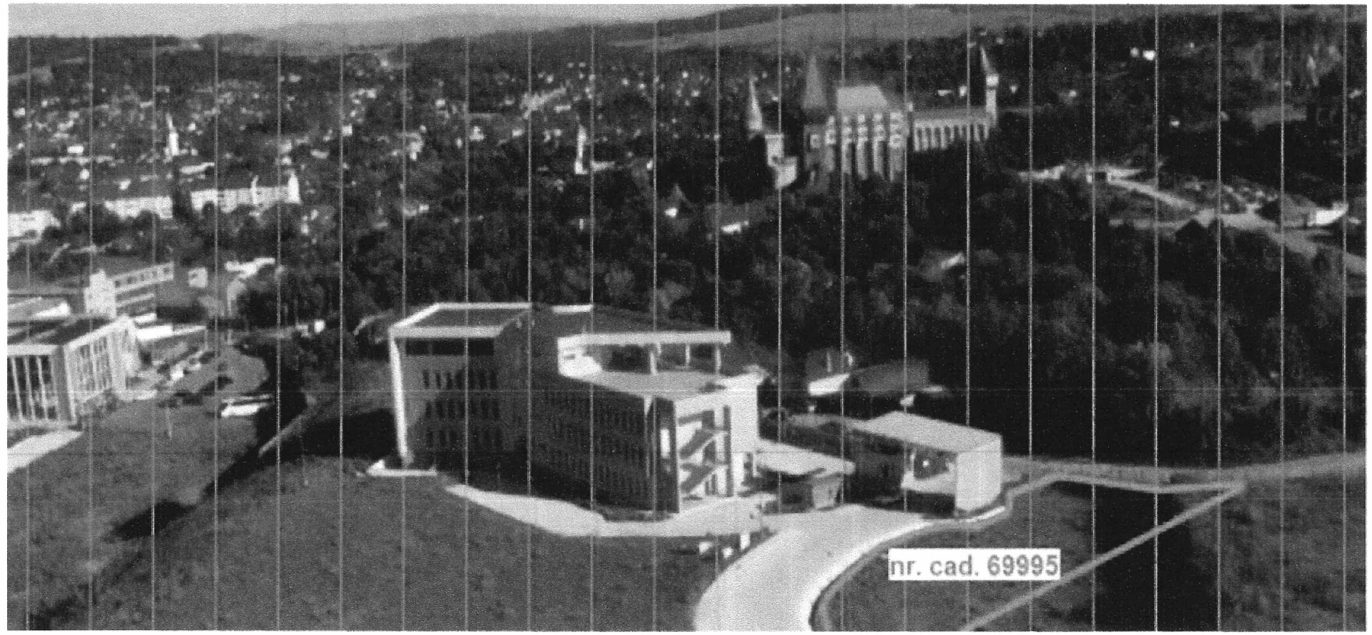
| Unitati comerciale in apropiere | Unitati de invatamant | Unitati medicale | Institutii de cult | Sedii de banci | Institutii de interes public | Muzee | Parcuri, lacuri, cursuri de apă |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DA | NU | NU | DA | NU | DA | DA | DA |

| | |
|---|---|
| **Informații despre amplasament.** | **Descrierea SIT-ului Industrial** ( sursa https://www.primariahunedoara.ro/ro/sit-industrial )<br>**Situl Industrial „ Structura de Sprijinire a Afacerilor ( SSA ) Hunedoara "** este amenajat pe o suprafata de 20 hectare teren. Terenul apartine domeniului public al municipiului Hunedoara si este inscris in CF nr. 62692 Hunedoara.<br>Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a facut cu finantare prin Programul Operational Regional 2007- 2013, Axa prioritara 4 „ Sprijinirea dezvoltari mediului de afaceri regional si local ", Domeniul de interventie 4.2. „ Reabilitarea siturilor industriale poluate si neutilizate si pregatirea pentru noi activitati ", contract de finantare nr. 3136 din 05.06.2012 .<br>Obiectivul general urmarit prin proiectul constituie dezvoltarea economica si sociala durabila a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul careia sa creasca volumul investitiilor realizate in economia municipiului si implicit crearea a noi locuri de munca .<br>Prin indeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :<br>- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat in prezent in proprietatea publica a municipiului Hunedoara , activitate ce a constat in depoluarea ( ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice si gestionarea deseurilor rezultate ;<br>- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, constând în :<br>• Cladire "Structura de Sprijinire a Afacerilor ( S+P+3E) ", cuprinzând locaţii business pe 4 nivele (Parter + 3 E), reprezentând o sală de conferinte cu 145 locuri, 27 birouri , închiriate sau destinate închirierii, si alte spatii destinate asigurării facilităţilor necesare.<br>• Realizarea unui numar de 49 parcele de teren cu drumuri de acces si utilitati ( apa-canal, gaz, energie electrica ) pentru a pune la dispozitia investitorilor infrastructura necesara dezvoltarii de afaceri productive – disponibile la data evaluării.<br>**Facilităţi şi servicii acordate investitorilor din cadrul SITULUI INDUSTRIAL SSA HUNEDOARA**<br>1. Servicii de baza<br>a. Inchiriere spatii birouri ;<br>b. Inchiriere sala de conferinte pentru organizarea de prezentari si evenimente ;<br>c. Concesionare teren pentru construirea de spatii de productie si/sau administrative, cu posibilitatea dezmembrarii sau alipirii mai multor parcele invecinate functie de suprafata solicitata de investitor ;<br>d. Parcelele de teren au acces la utilitati ( apa , canal, gaz, energie electrica, telefonie , etc. ) .<br>2. Servicii specializate de administrare contra cost , incluse in taxa de administrare :<br>a. Receptie, punct de informare al infrastructurii ;<br>b. Suport in informarea rapida a autoritatilor publice locale asupra nevoilor firmelor concesionare ;<br>c. Includerea concesionarilor si locatarilor in cadrul programului de promovare si popularizare a SSA ;<br>d. Consultare si informare pentru dezvoltarea afacerilor ;<br>e. Intretinere, reparatii drumuri, spatii verzi comune, curatenie spatiu public ; |

| | |
|---|---|
| | f. Paza si protectia zonelor comune si a perimetrului structurii ;<br>g. Interventiile rapide la instalatiile de utilitati aflate in afara perimetrului locatarului, exceptand reparatiile majore convenite si stabilite prin contractele ce se vor semna ;<br>h. Dreptul de folosinta a salii din cladirea administrativa a SSA de 4 ori pe an, in fiecare trimestru odata, cu aparatura aferenta, fara costuri suplimentare ;<br>i. Asigurarea buletinului informativ online cu privire la principalele decizii ce privesc activitatile desfasurate in cadrul SSA , adoptate de autoritatile si organismele competente in materie .<br>3. Facilitati oferite firmelor locatare :<br>a. Paza si protectie ;<br>b. Curatenie ;<br>c. Acces internet fibra optica si wireless ;<br>d. Servicii de promovare , in cadrul promovarii generale a SSA ;<br>e. Informari prin scrisori electronice trimestriale, continand informatii la zi cu privire la noile tehnologii si produse inovative aparute pe piata sau aflate in perioada de testare , cu informatii din cat mai multe domenii reprezentate de firmele gazduite in cadrul SSA ;<br>f. Servicii de consultanta legala si fiscala.<br>In cadrul Cladirii „ Structura de Sprijinire a Afacerilor ( SSA ) Hunedoara” din cadrul SIT-ului industrial, se pot desfasura urmatoarele tipuri de activitati :<br>• Firme de consultanta de afaceri si proiectare ;<br>• Firme de curierat ;<br>• Societati specializate in domeniul pazei si protectiei ;<br>• Societati de plasare a fortei de munca ;<br>• Centre de copiere, developare albume, etc. ;<br>• Sedii pentru scoli de meserii / cursuri de calificare / training specializat / organizare evenimente ;<br>• Ateliere de confectionare obiecte de artizanat / suveniruri ;<br>• Firme ce asigura servicii tip cantina ;<br>• Societati cu activitati de spalatorie si curatatorie ecologica ;<br>• Agentii de organizare de expozitii si/sau targuri tematice ;<br>• Firme de prestari servicii arhivare ;<br>• Firme de prestari servicii de ingrijire la domiciliu si ingrijirea copiilor ( bone ) ;<br>• Societate administrator ;<br>• Sedii firme . |

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial "SSA" Hunedoara să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

- Depozite frigorifice si de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;
- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumeguș;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale.



**Descrierea imobilului**

Terenul subiect, în suprafață de 1.072 mp, este amplasat la intrarea în Situl Industrial, pe partea stangă.

Terenul este împrejmuit parțial la limita cu str. Furnalelor, neîmprejmuit în rest. La limita estică terenul este delimitat de drumul intern din Situl Industrial de un canal colector de ape pluviale - betonat. Amplasamentul este sistematizat si parțial amenajat, toate utilitatile (energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaz metan) se regăsesc în incinta Sitului Industrial, fiind posibilă racordarea la acestea direct de fiecare concesionar,din fonduri proprii, pe baza unui proiect tehnic avizat de furnizorii specifici și a unui aviz de principiu emis de Primaria Municipiului Hunedoara.

Infrastructura mai cuprinde : rețea drumuri interne asfaltate (nr. cad. 70032 – domeniu public, categoria curți – construcții), iluminat stradal, rețea de curenți slabi (internet, telefonie, televiziune)

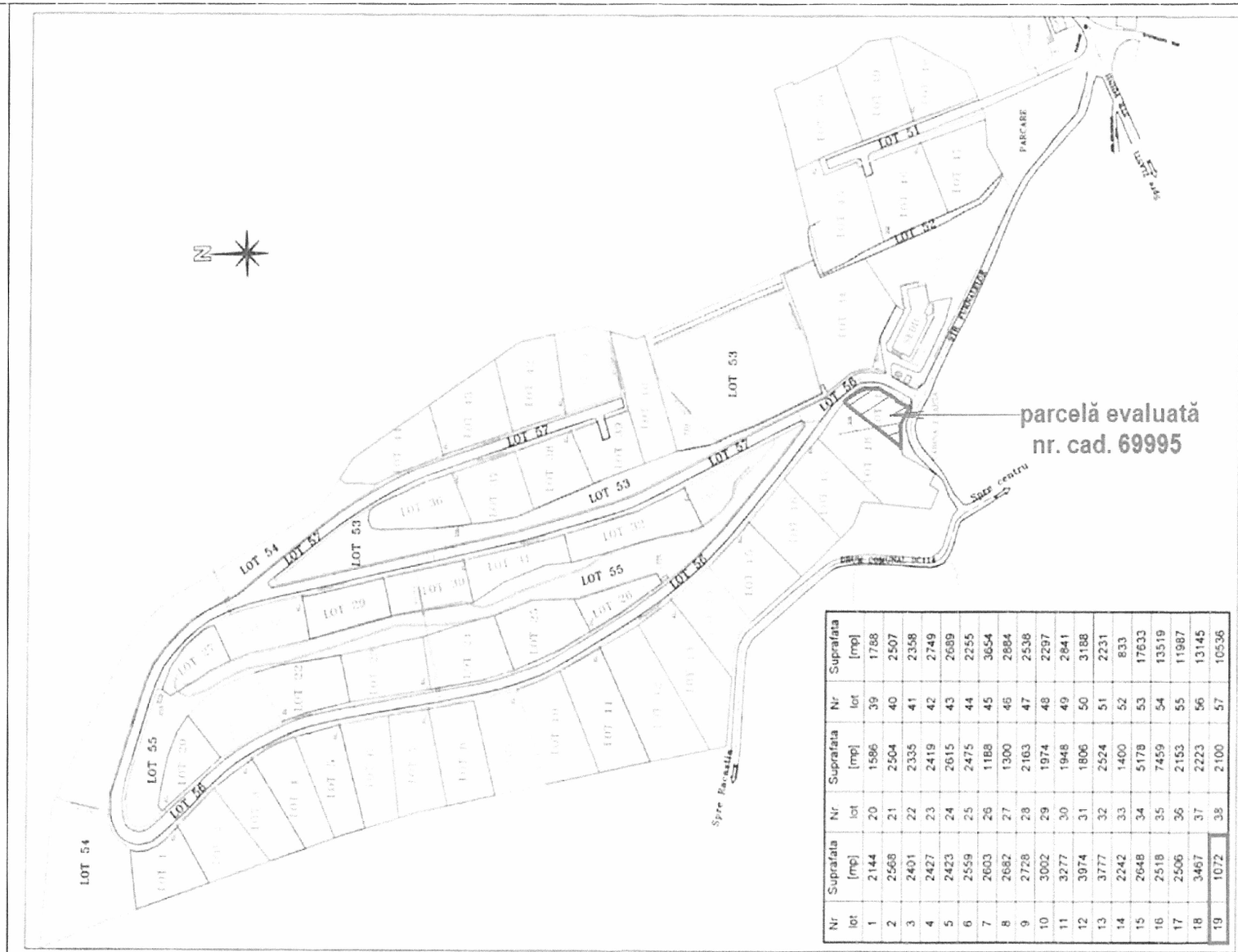
La data inspecției, terenul intravilan supus evaluării, parcela în cadrul Sitului Industrial SSA Hunedoara, era liber de construcții, mai puțin o porțiune ocupată de zidul de consolidare a terenului din zona nord – vestică. Terenul are categoria de folosinta teren : curți - construcții. Destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat – zonă unități producție industrială și funcțiuni complementare. Pentru evaluare se formulează ipoteza că terenul este liber de construcții.

Terenul este drept, plan, având o forma neregulată poligonală, având un front stradal la drumul de acces interior de 57,40 ml.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare, iar in baza acestei valori redevența minima, este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că functiunea dominanta a zonei este industriala , se menține această utilizare și pentru terenul subiect. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activitati de productie, depozitare, prestari servicii, activitati similare cu cele prezentate în descrierea SITULUI INDUSTRIAL.

Pentru autorizarea activitatii sale, concesionarul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare. 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 adresei nr. 4022 / PS / 21.11.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, terenul intravilan în suprafață de 1.072 mp ce face obiectul concesiunii , identificat la poziția 383 din anexa la HCL nr. 302/2024, înscris în Cartea Funciară nr. 69995 , nr. cadastral 69995, situat în incinta Sitului Industrial SSA Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.




| Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2144 | 20 | 1586 | 39 | 1788 |
| 2 | 2568 | 21 | 2504 | 40 | 2507 |
| 3 | 2401 | 22 | 2335 | 41 | 2358 |
| 4 | 2427 | 23 | 2419 | 42 | 2749 |
| 5 | 2423 | 24 | 2615 | 43 | 2689 |
| 6 | 2559 | 25 | 2475 | 44 | 2255 |
| 7 | 2603 | 26 | 1188 | 45 | 3654 |
| 8 | 2682 | 27 | 1300 | 46 | 2884 |
| 9 | 2728 | 28 | 2163 | 47 | 2538 |
| 10 | 3002 | 29 | 1974 | 48 | 2297 |
| 11 | 3277 | 30 | 1948 | 49 | 2841 |
| 12 | 3974 | 31 | 1806 | 50 | 3188 |
| 13 | 3777 | 32 | 2524 | 51 | 2231 |
| 14 | 2242 | 33 | 1400 | 52 | 833 |
| 15 | 2648 | 34 | 5178 | 53 | 17633 |
| 16 | 2518 | 35 | 7459 | 54 | 13519 |
| 17 | 2506 | 36 | 2153 | 55 | 11987 |
| 18 | 3467 | 37 | 2223 | 56 | 13145 |
| 19 | 1072 | 38 | 2100 | 57 | 10536 |

Carte Funciară Nr. 69995 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

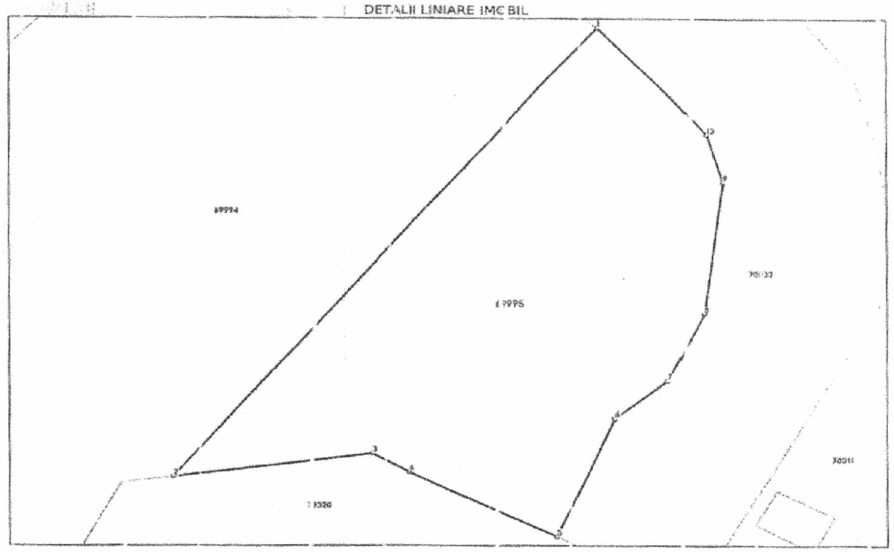
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 69995 | 1.072 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 7.35 |
| 8 | 9 | 13.219 |
| 9 | 10 | 4.915 |
| 10 | 1 | 13.636 |

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 56.595 |
| 2 | 3 | 16.996 |
| 3 | 4 | 3.604 |
| 4 | 5 | 13.808 |
| 5 | 6 | 12.642 |
| 6 | 7 | 5.619 |

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.072 | - | - | - | |

| | |
|---|---|
| **Descrierea amenajărilor şi construcţiilor** | Nu este cazul. |
| **Date privind impozitele şi taxele** | Valorile impozabile,impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal,cu modificările si completările ulterioare,Titlul IX |

# 5. ANALIZA DATELOR

**Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:**

**PASUL 1**
***Definirea produsului imobiliar***
***(analiza productivității proprietății)***

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltari industriale, in zona periferica a mun. Hunedoara.
- Infrastructura functionala, de calitate specifica, specifica utilizarii industriale, existentă în incinta SITULUI INDUSTRIAL.

**PASUL 2**
***Delimitarea pieței specifice***
***(aria pieței și aria competitiva)***

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona periferică / mediană Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente
- 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 – in stagnare, interes mai ridicat fiind pentru suprafete mai mici
- Cererea pentru închriere - 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 în incinta SITULUI INDUSTRIAL

**PASUL 4**
***Analiza ofertei***
***(investigarea și previziunea concurenței)***

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele luni faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa /închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta, asezata pe un trend ascendent cu panta mică.
- oferta de inchiriere – N/A
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 5 si 2%
- Oferte vanzare: 30 - 60 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

**PASUL 5**
***Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă***

- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietățile competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata in crestere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul instituirii stării de urgență / alerta și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

**PASUL 6**
**Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)**

- Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență si alerta, 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 razboiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

| 5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI : | |
|---|---|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii) |
| Pasul 2. | Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă) |
| Pasul 3. | Analiza cererii |
| Pasul 4. | Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei) |
| Pasul 5. | Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă |
| Pasul 6. | Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă) |

**Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)**

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

Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este considerată de tip teren liber. Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietăţii 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 partială a vechiului combinat siderurgic. În această zonă, pentru celelalte utilizari , practic, o cerere alternativă permisă este mai putin fezabilă financiar.

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren considerat liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare*** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile în apropiere:*** *energie electrica, gaze, apa si canalizare în incinta Sitului Industrial;*
  - ***Forma si deschidere*** : neregulată, poligonală
- ***Aria pieței***: arie locală / regionala. Au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare .
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita.
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale, stații auto, showroom-uri, institutii de cult în zonele periferice ale municipiului Hunedoara.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent industrială), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate in 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 urmăresc 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 cererarii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evolutia fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea interesului investiţional şi marirea nivelului creditării.
Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si mai rar din partea persoarelor fizice. Cererea este determinata de nevoia dezvoltarii de noi afaceri sau extinderea celor existente.

### Cererea

Si în a doua jumătate a anului 2024, în România s-a menținut trendul din primul semestru, mai mult de jumătate din proprietăți solicitatefiind situate în București și județul Ilfov. Orașe regionale precum Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu și Ploiești au atras cca. 30% din suprafața totală tranzacționată. În funcție de potențialul de dezvoltare, pe terenurile nou achiziționate, cumpărătorii au avut în vedere, în principal, proiecte rezidențiale. Astfel, cu 45% din suprafața totală tranzacționată, terenurile cu destinație rezidențială viitoare au generat cea mai mare cerere, urmate de cele potrivite pentru proiecte mixte și de retail (cote aproape egale de 25% din suprafața totală vândută). Cu suprafețe cuprinse între 1,0 -2,0 hectare, terenurile de dezvoltare pentru uz industrial au atras 6% din total.
Privind cu nerăbdare cererea terenurilor pentru dezvoltare, ținând cont de topul creat de principalele tranzacții din 2024, 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 căutând terenuri potrivite pentru investitie 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 prim impact mai mare ar putea fi observat în anul 2024.

Terenurile pentru dezvoltare in 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 in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si 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 proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind ca importanța de accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

- ***Cererea pentru cumpărare*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada. Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Cererea pentru închiriere*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada. Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice, si mai putin din partea celor fizice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clară, iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

**Pasul 4. Analiza ofertei** (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ultima perioadă s-a inregistrat o usoara scădere a ofertei, in timp ce numarul tranzacţiilor a inregistrat un trend uşor ascendent, oferta fiind formată nu doar din terenuri libere, ci şi din unele amplasamente construite, dar la care constructiile urmeaza a fi demolate. Eforturile de prospectare a potenţialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vanzare/cumparare.

**PRETURI SI TRANZACTII**

Pe parcursul anului 2024, preţurile cerute pentru toate segmentele s-au menţinut la acelaşi nivel fără variaţii majore. Chiar şi aşa, numărul limitat de tranzacţii încheiate până la sfârşitul 2024, precum şi reticenţa investitorilor de a cumpăra terenuri doar pentru a-şi lărgi portofoliul, face ca localizarea să aibă nevoie de un plus, respectiv de infrastructura si de posibilitate de dezvoltare pentru a convinge un cumpărător să încheie o tranzacţie.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend ascendent cu panta mică. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat in scadere;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre **30 - 60 EUR/mp**
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre **5% - 20%**
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

În **anexa R6** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

### Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile. Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea**, piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o stagnare cu o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzător lor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

**Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă**

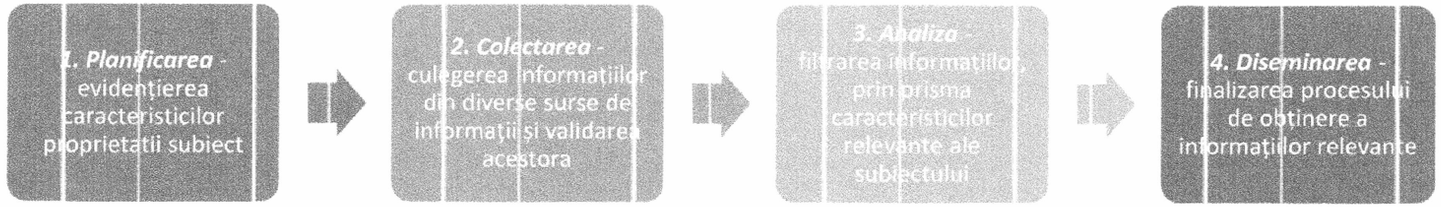
Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute.

**Nota speciala**: In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara in prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugâr du-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

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 piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:**




## PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

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

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

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

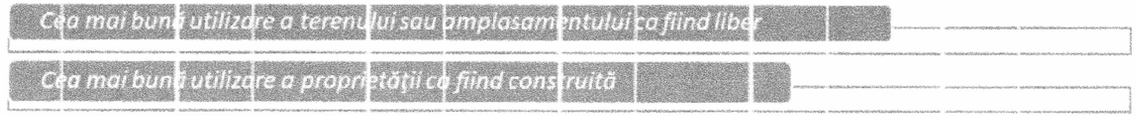
3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

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

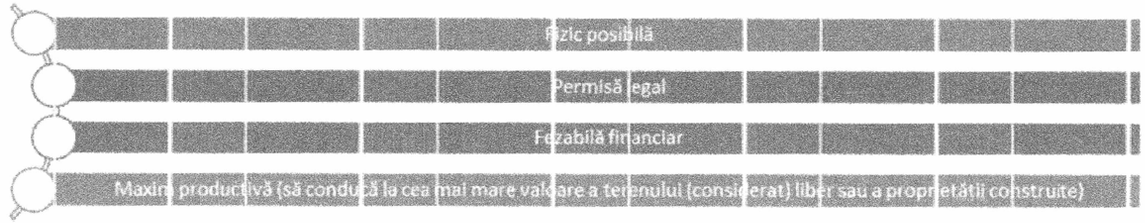
- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa 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 şi legală a unui terer liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:




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




**Cea mai bună utilizare**

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită - nu este cazul ;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criteri , este cea mai bună utilizare.

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

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

# 6. EVALUARE

**Metode de evaluare**

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

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

**Metoda comparatiei**

**Metoda comparaţiei** este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii / oferte comparabile. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat. În **anexa R2** este prezentată Grila comparaţiilor de piaţă.

**V teren = 48.240 EURO** echivalent **V teren = 240.105 LEI**

**( 45,00 EUR / mp )** **( 224,00 LEI / mp )**

**Analiza rezultatelor**

Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

**Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de catre utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai putine cazurile in care acesta sunt inchiriate. Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca metoda comparatiei relative poate fi considerata cea mai adecvata.

Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiei relative. Atunci cand datele sunt analizate prin prisma increderii asupra informatiilor colectate, dpdv al criteriul preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul metodei comparatiei relative.

**Concluzia asupra valorii**

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate.

În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

**48.240 EUR** echivalent **240.105 LEI**

**( 45,00 EUR / mp )** **( 224,00 LEI / mp )**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 26.02.2025 : 4,9773 Lei/EUR.

# 7. ANEXE

## Anexa R1 – 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 urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile 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 pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietatiel comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina 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. In cazul in 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 proprietatilor 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, in urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

## PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea 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 etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări în teren.
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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu datele și informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare- oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Proprietățile imobiliare prezentate in fisa 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* |
|---|---|---|---|---|---|
| OFERTĂ UNITARĂ COMPARABILA (€/mp) | - | 40.00 € | 50.00 € | 60.00 € | 52.00 € |
| SUPRAFATA (mp) | 1072 mp | 2550 mp | 2179 mp | 4250 mp | 750 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. urbanistică) | nu sunt | Nu este cazul | similar | similar | similar |
| LOCALIZARE | Hunedoara - Periferic<br>incinta SIT Industrial Hunedoara<br>str. Furnalelor | Hunedoara - Periferic -<br>zona Depozit Finelor<br>str. Urcușului | Hunedoara - Periferic -<br>zona Gazometru , str.Furnale | Calan - zona sens giratoriu DN66/E79 | Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca<br>str. Dr. Carol Davila |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) | Asfaltat,<br>Acces din str. Furnalelor în SIT Industrial HD și acces prin drumuri interne betonate SIT Industrial | Parțial asfaltat, direct din str. Urcusului | Asfaltat, acces direct din str. Furnale | Asfaltat, acces direct la 2 străzi : DN66/E71 si str. Furnalistului | Asfaltat, acces direct la 2 străzi : Dr. Carol Davila si Aleea Pădurii |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Teren drept, plan | Teren relativ plan | Teren drept, plan | Teren drept, plan | Teren în pantă ușoară |
| UTILITATI DISPONIBILE | en/apa/gaz/canal - în incinta SIT Industrial Hunedoara | en/apa/gaz/canal - în zona proprietății | energie electrică / apă / gaz - la limita proprietății, canal - în zonă. Vecinătățile au fosa septica | en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii | en/apa/gaz/canal - în zona proprietăți |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | Neregulata, poligonală,<br>cu FS interior SIT Industrial de cca. 57,40 ml | Neregulata poligonală cu<br>FS = 32 ml | Neregulată, poligonală cu<br>FS = 7 ml | Relativ regulata, dreptunghiulara, cu un colt rotunjit după sensul giratoriu cu laturile de cca. 60 x 70,83 m, FS = 60 ml | Formă regulată - triunghiulară<br>FS = cca. 47 ml , |
| ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil) | Disponibilitate locuri de parcare , disponibilă ptr. construire | Disponibilitate medie locuri de parcare, necesită costuri de amenajare Locuri de parcare stradale | Disponibilitate medie locuri de parcare, necesită costuri de amenajare. Locuri de parcare stradale | Disponibilitate locuri de parcare , disponibilă pentru construire | Disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | industrială / prestări servicii / comercială | industrială / prestări servicii / comercială | industrială / comercială | comercială / industriala / prestari servicii | comercială / prestări servicii / industrie mică |

**ANEXA R2**

## GRILA DATELOR DE PIATA

### ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

| *Element de comparație* | *Subiect* | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
|---|---|---|---|---|---|
| SUPRAFATA (mp) | 1,072 | 2,550 | 2,179 | 4,250 | 750 |
| OFERTĂ UNITARĂ COMPARABILA (€/mp) | - | 40.00 €/mp | 50.00 €/mp | 60.00 €/mp | 52.00 €/mp |
| TIPUL COMPARABILEI | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Marja de negociere (%) | | -5% | -15% | -20% | -10% |
| CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT | nu | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| Pret eliberare amplasament | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| PRET UNITAR (€/mp) | | **38.00 €/mp** | **42.50 €/mp** | **48.00 €/mp** | **46.80 €/mp** |
| ***Elemente specifice tranzactiei*** | | | | | |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS | drept de concesiune | absolut | absolut | absolut | absolut |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică) | nu sunt | Nu este cazul | similar | similar | similar |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| ***Elemente specifice proprietatii*** | | | | | |
| LOCALIZARE | Hunedoara - Periferic incinta SIT Industrial Hunedoara str. Furnalelor | Hunedoara - Periferic - zona Depozit Finelor str. Urcușului | Hunedoara - Periferic - zona Cozancuta , str.Furnale | Calan - zona sens giratoriu DN66/E79 | Hunedoara - Periferic - zona Ciuperca str. Dr. Carol Davila |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| ***Caracteristici fizici*** | | | | | |
| SUPRAFATA (mp) | 1072 mp | 2550 mp | 2179 mp | 4250 mp | 750 mp |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) | Asfaltat, Acces din str. Furnalelor în SIT Industrial HD și acces prin drumurile interne betonate SIT Industrial | Parțial asfaltat, direct din str. Urcusului | Asfaltat, acces direct din str. Furnale | Asfaltat, acces direct la 2 străzi : DN66/E79 și str. Furnalelor | Asfaltat, acces direct la 2 străzi : Dr. Carol Davila și Aleea Padurii |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | Teren drept, plan | Teren relativ plan | Teren drept, plan | Teren drept, plan | Teren în pantă ușoară |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| UTILITATI DISPONIBILE | en/apa/gaz/canal - în incinta SIT Industrial Hunedoara | en/apa/gaz/canal - în zona proprietatii | energie electrică / apă / gaz - la limita proprietatii, canal - in zona. Vecinătățile au fosa septica | en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii | en/apa/gaz/canal - în zona proprietatii |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| ÎMPREJMUIRE | Împrejmuit parțial la limita sudică cu str. Furnalelor cu gard din stâlpi metalici + plasă, neimprejmuit în rest, dar bine delimitat | Neîmprejmuit | Neîmprejmuit | Neîmprejmuit | Neîmprejmuit |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | Neregulata, poligonală, cu FS interior SIT Industrial de cca. 57,40 ml | Neregulata poligonală cu FS = 32 ml | Neregulată, poligonală cu FS = 7 ml | Relativ regulata, dreptunghiulara, cu un colt rotunjit după sensul giratoriu cu laturile de cca. 60 x 70,83 m, FS = 60 ml | Formă regulată - triunghiulară FS = cca. 47 ml , |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructii) | Disponibilitate locuri de parcare , disponibilă ptr. construire | Disponibilitate medie locuri de parcare, necesită costuri de amenajare. Locuri de parcare stradale | Disponibilitate medie locuri de parcare, necesită costuri de amenajare. Locuri de parcare stradale | Disponibilitate locuri de parcare , disponibilă pentru construire | Disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* |
| DESTINATIE (utilizarea terenului) | industrială / prestări servicii / comercială | industrială / prestări servicii / comercială | industrială / comercială | comercială / industriala / prestari servicii | comercială / prestări servicii / industrie mică |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| *SUPERIOARĂ* | | 2 | 1 | 5 | 4 |
| *SIMILARĂ* | | 3 | 5 | 3 | 4 |
| *INFERIOARĂ* | | 6 | 5 | 3 | 3 |
| **COMPARABILITATE GLOBALA** | | INFERIOARĂ | INFERIOARĂ | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ |
| **ANALIZA CLASAMENTULUI** | | COMPARABILITATE GLOBALA | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Comparabila C | 48.00 €/mp | SUPERIOARĂ | | |
| | | | | |
| Comparabila D | 46.80 €/mp | SUPERIOARĂ | VALOARE DE PIATA | |
| Proprietatea subiect | 45.00 €/mp | 224 lei/mp | 48.240,00 € | 240.105 lei |
| Comparabila B | 42.50 €/mp | INFERIOARĂ | | |
| | | | | |
| Comparabila A | 38.00 €/mp | INFERIOARĂ | | 4.9773 lei/€ (curs BNR 26.02.2025) |

## 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 tranzactionării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și conditii de piata), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute in analiza sunt cele pt care rezulta faptul ca au influența asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

### PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 38 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 2550 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății ), este inferioara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / prestări servicii / comercială, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ).
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la staciul construibil), ).

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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valcarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 38 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 42.5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 2179 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (energie electrică / apă / gaz - la limita proprietății, canal - în zonă. Vecinătățile au fosa septica ), este inferioara dpdv al imprejmuirii, iar forma si frontul stradal 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 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA (mp) , FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de

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 42.5 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 48 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 4250 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietatii),este inferioara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / industriala / prestari servicii, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA (mp) , ÎMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valcarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 48 €/mp.

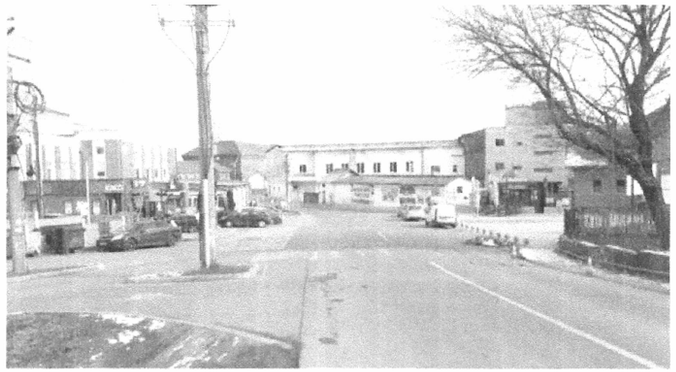
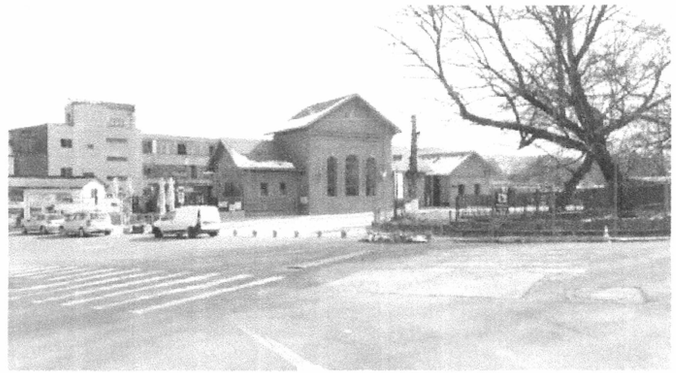
### PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 47 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 750 mp (mai mica), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este inferioara dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietății), este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comercială / prestări servicii / industrie mică, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioara subiectului. Astfel:

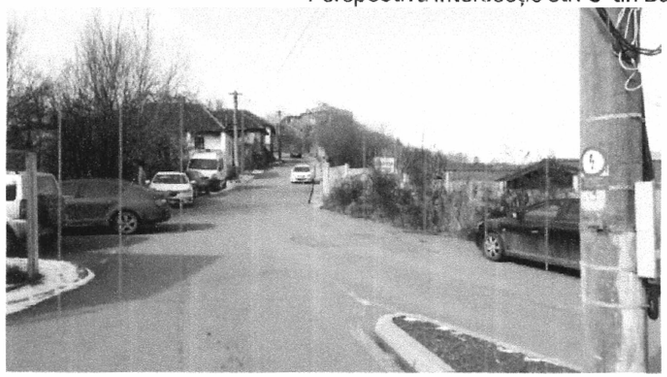
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE ( vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ).
- în cazul a 3 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 D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mica de 46.8 €/mp.

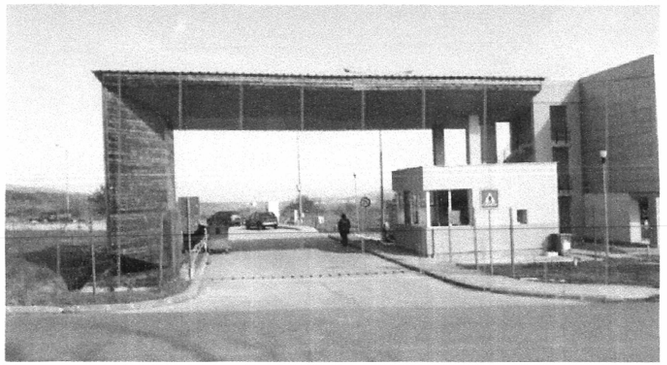
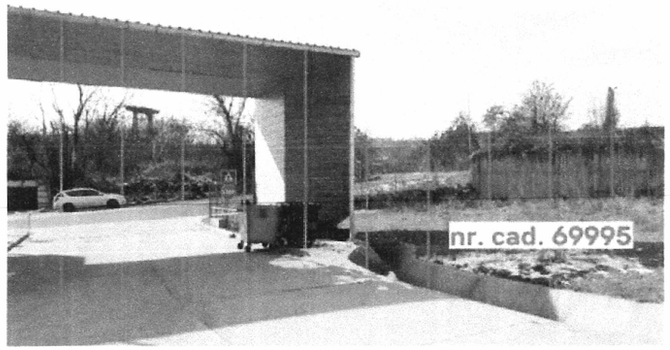
**Anexa R3**
**Fotografii ale imobilului evaluat**

Perspectivă intersecție str. C-tin Bursan – str. Furnale – str. Voinei – str. Castelului

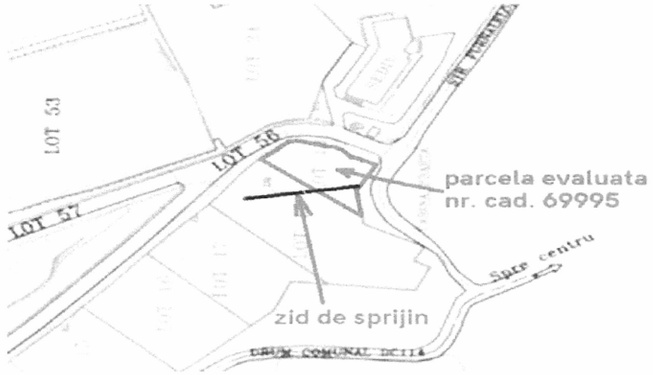


Str. Furnale – acces spre proprietate

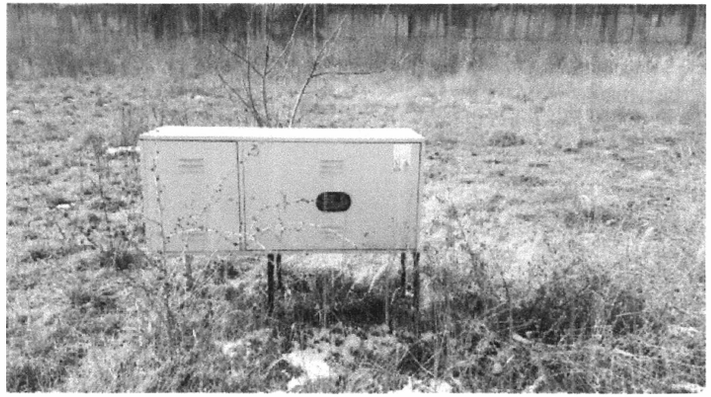

Poarta acces Sit industrial

**Delimitare parcela evaluata (delimitarile pe fotografii sunt aproximative)**

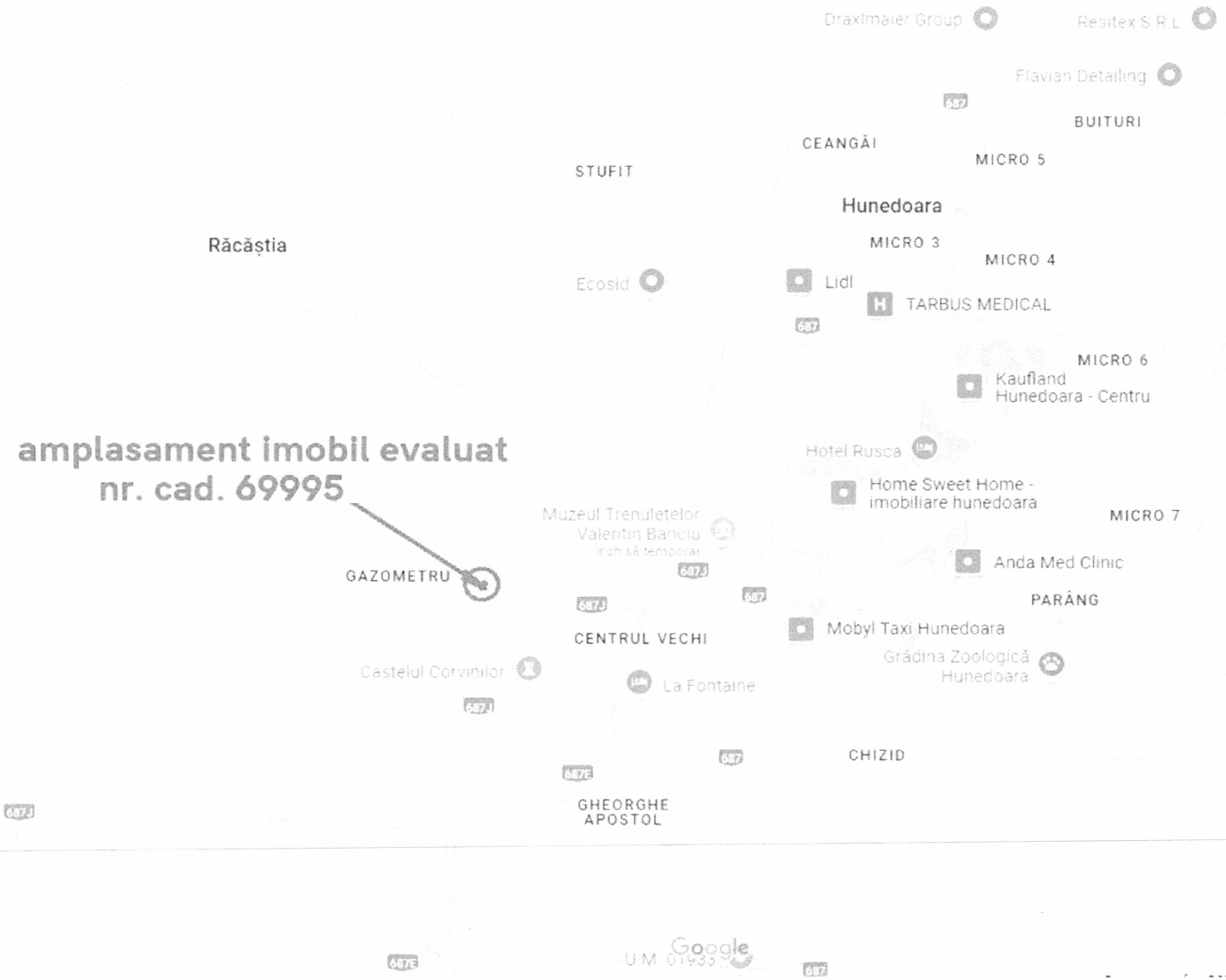


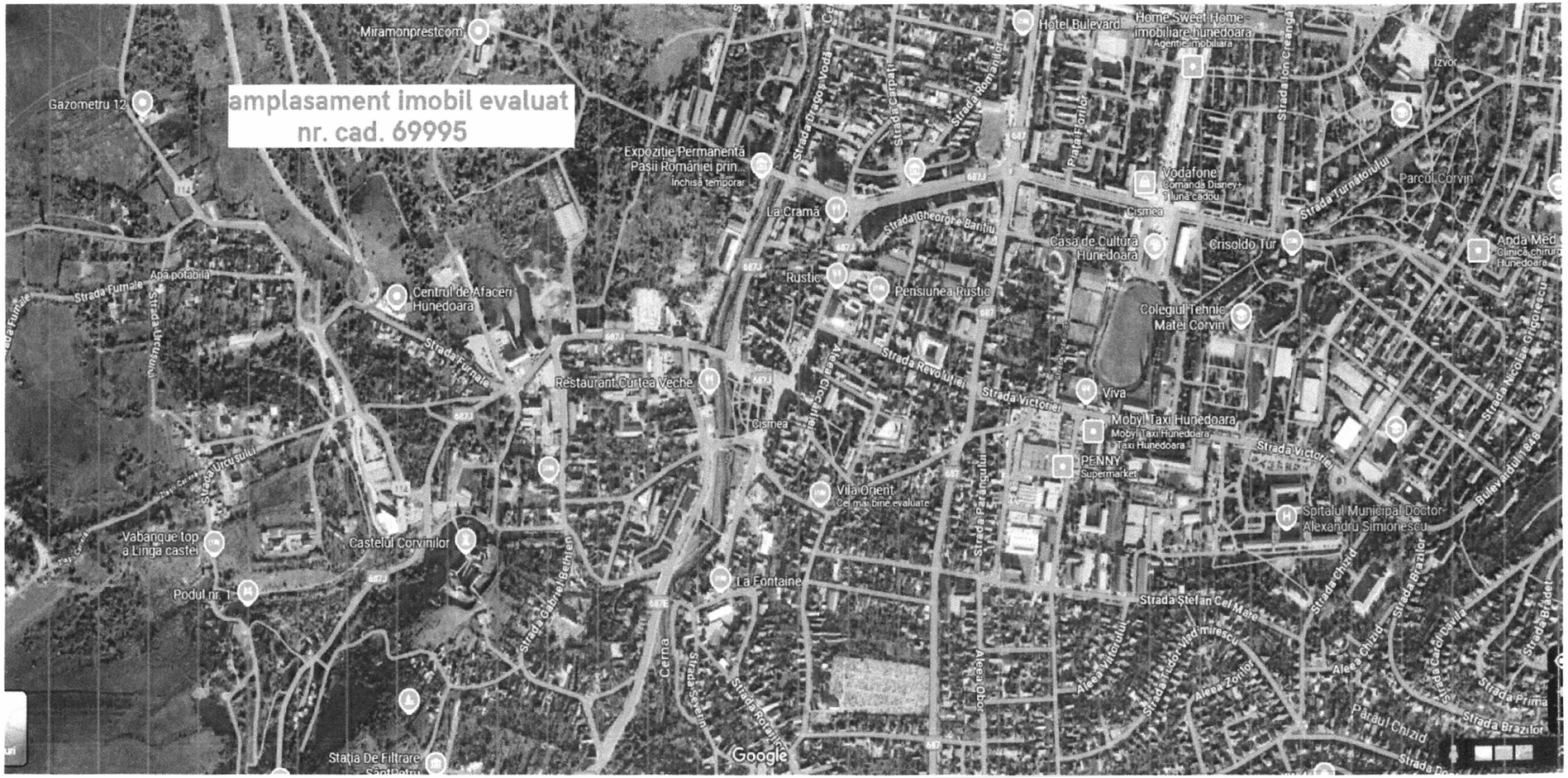
Nr. cad. 69995

Nr. cad. 69995

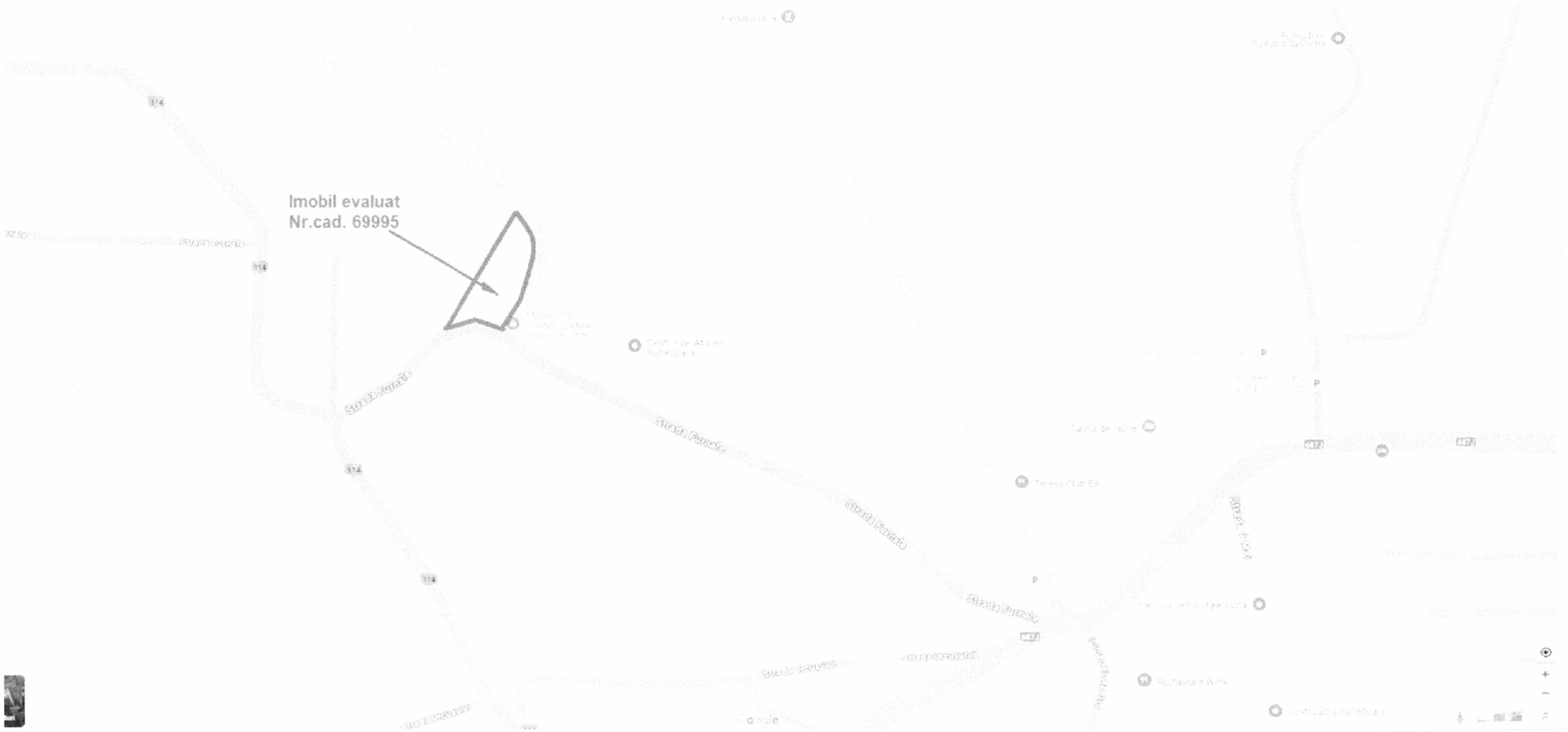


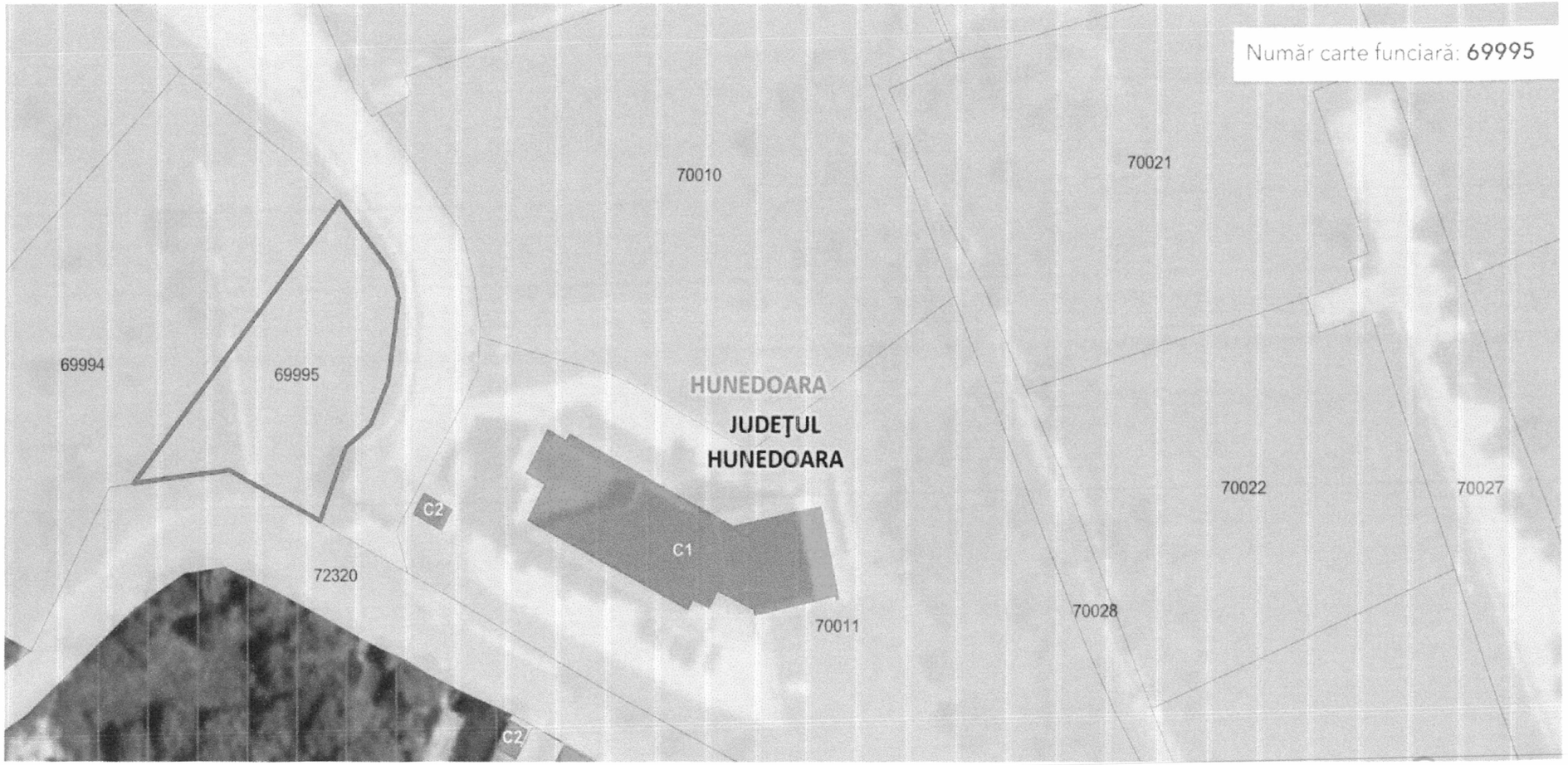
# Anexa R4 – Amplasament imobil evaluat

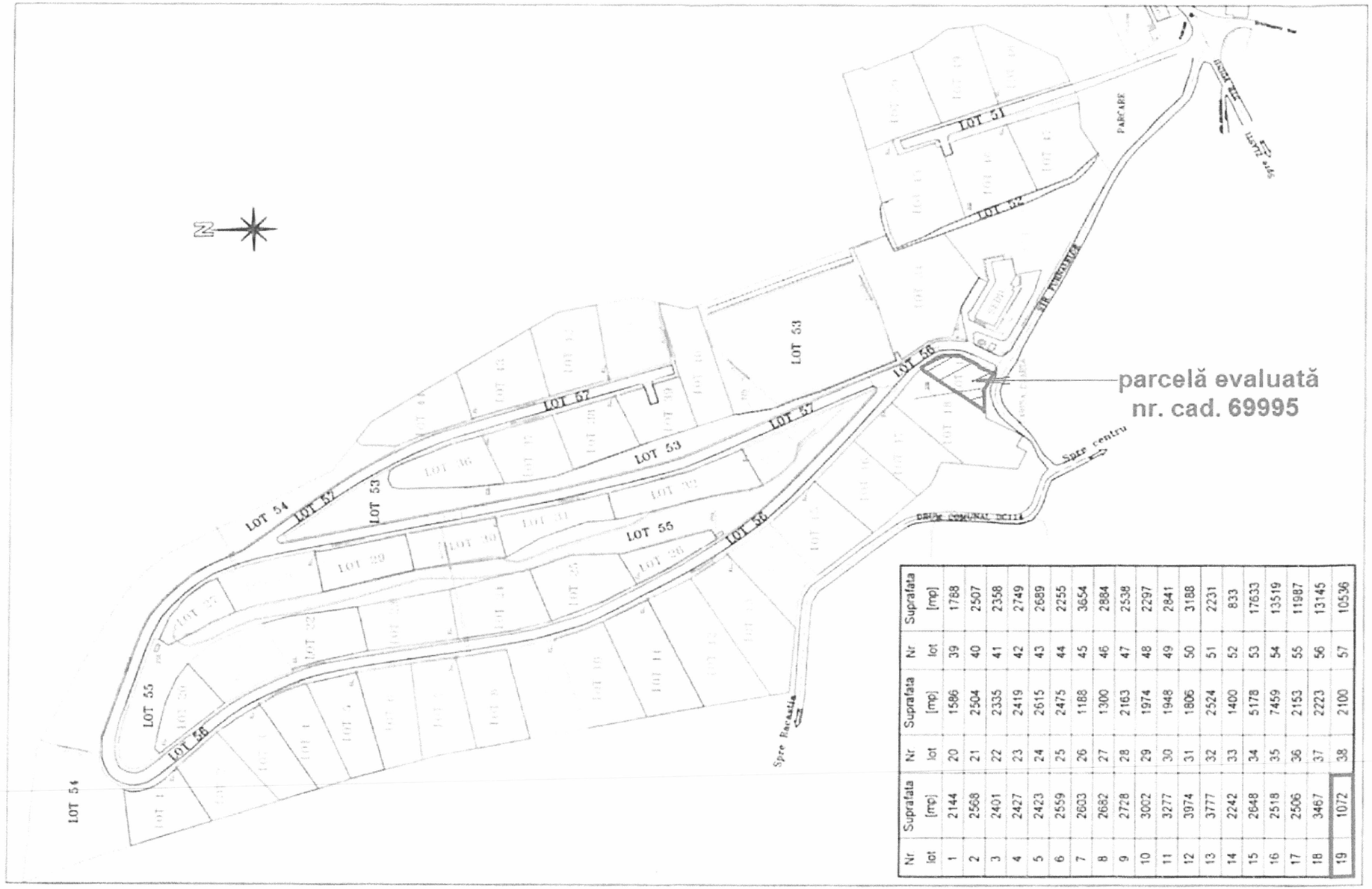





(sursa: https://www.google.ro/maps)


Imobil evaluat
Nr.cad. 69995


Număr carte funciară: 69995
70010
70021
69994
69995
HUNEDOARA
JUDEŢUL
HUNEDOARA
C2
C1
70022
70027
72320
70011
70028
C2




| Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] | Nr lot | Suprafata [mp] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2144 | 20 | 1586 | 39 | 1768 | | |
| 2 | 2568 | 21 | 2504 | 40 | 2507 | | |
| 3 | 2401 | 22 | 2335 | 41 | 2358 | | |
| 4 | 2427 | 23 | 2419 | 42 | 2749 | | |
| 5 | 2423 | 24 | 2615 | 43 | 2689 | | |
| 6 | 2559 | 25 | 2475 | 44 | 2255 | | |
| 7 | 2603 | 26 | 1188 | 45 | 3654 | | |
| 8 | 2682 | 27 | 1300 | 46 | 2884 | | |
| 9 | 2728 | 28 | 2163 | 47 | 2538 | | |
| 10 | 3002 | 29 | 1974 | 48 | 2297 | | |
| 11 | 3277 | 30 | 1948 | 49 | 2841 | | |
| 12 | 3974 | 31 | 1806 | 50 | 3188 | | |
| 13 | 3777 | 32 | 2524 | 51 | 2231 | | |
| 14 | 2242 | 33 | 1400 | 52 | 833 | | |
| 15 | 2648 | 34 | 5178 | 53 | 17633 | | |
| 16 | 2518 | 35 | 7459 | 54 | 13519 | | |
| 17 | 2506 | 36 | 2153 | 55 | 11987 | | |
| 18 | 3467 | 37 | 2223 | 56 | 13145 | | |
| 19 | 1072 | 38 | 2100 | 57 | 10536 | | |

# Anexa R5 – Certificat de Urbanism nr. 313 / 05.12.2024

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primaria Municipiului Hunedoara
Nr. 95055/ 05.12.2024 din 05.12.2024

ISO 37001

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 313 din 05.12.2024

În scopul: Operațiuni notariale - concesionare teren

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL HUNEDOARA prin Compartimentul Concesiuni, Inchirieri, Vanzari, Privatizare, cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. 17, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 95055 din 04.12.2024.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, sau identificat prin Extras de carte funciară pentru informare C.F. nr. 69995 Hunedoara, nr. cad. 69995, Extras de Plan Cadastral pentru imobilul cu nr. E 69995, UAT Hunedoara/Hunedoara,

Zona: strada: -.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G. , a municipiului Hunedoara , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații de urbanism, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026.

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

## SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform extrasului de carte funciară C.F. nr. 69995 Hunedoara, nr. cadastral 69995.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:
- Folosința actuală a terenului: curți construcții .
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat: zona unități productie în lustriala si functiuni complementare;
- Reglementări fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara 511/2023, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2024.



3. REGIMUL TEHNIC:
- Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungit prin HCL nr. 465/2023, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026, imobilul este situat în UTR 10 - zona industriala si de depozite, functiuni complementare.
- Se pot autoriza unitati productive industriale, lucrări de reparații, întreținere, modernizare și retehnologizare la nivelul incintei or actualelor unități productive
- Sunt permise și se pot autoriza construcții și amenajări exterioare, cu condiția ca în cadrul unităților productive actuale, cu condiția existării situațiilor care ar constitui potențiale surse de poluare (fonică, vizuală, olfactivă etc)
- Se pot autoriza lucrări de conversie funcțională și de distribuții spații din interiorul incintelor unităților productive cu evitarea riscului de poluare și numai după întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor de specialitate.
- Utilizări interzise : realizarea micro-fermelor de creștere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a panzei de apa freatica, unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei;
- Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin inițiativa particulara, autorizarea construcțiilor fiind precedata de documentații P.U.Z în care se va preciza destinația construcțiilor, amplasare, retrageri, fâșii de cadastrabil și limitele de proprietate, regim de aliniere și înălțime, indici urbani stâci maxim minimi: P.O.T. , C.U.T , trasee strazdale, intersecții, trasee tehnico edilitare, etc, conform Regulamentului Local de Urbanism aprobat .
-Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ condițiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de consumatori la rețelele de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare
- Terenul se poate concesiona conform art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare
Indici propuși : 50% și CUT 1,5

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT
nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat în scopul declarat pentru
Operațiuni notariale - concesionare teren

Nota: .

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizațiile de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

a. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității cu competențe pentru protecția mediului AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a solicita autorității teritoriale de mediu, pentru ca aceasta să realizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nu încadrarea proiectului investiției pe lista proiectelor și proceduri aplicabile asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, prezentul de emitere a acordului de mediu se dezlipește după eliberarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritățile administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autorizarea competentă pentru protecția mediului (Agenția pentru protecția mediului, Inspectoratul teritorial în construcții, Direcția de sănătate publică, Casa județeană de asigurări de sănătate, Comisia pentru monumente istorice, Direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național, Direcția pentru agricultură județeană, Direcția silvică, Administrația Bazinală de Apă, Administrația Națională „Apele Române”, Administrația Națională a Rezervațiilor Naturale, Inspectoratul de Stat pentru Controlul Calității Produselor Agricole, Direcția de Sănătate Publică, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Comisia pentru Protecția Copilului, Agenția Națională pentru Resurse Minerale, Inspectoratul de Stat în Construcții, Direcția Județeană de Drumuri și Poduri, Direcția Județeană de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Direcția Județeană de Statistică, Direcția Județeană pentru Sport și Tineret, Direcția Județeană de Cultură, Direcția Județeană de Turism, Direcția Județeană de Protecția Consumatorului, Direcția Județeană de Protecția Muncii, Direcția Județeană de Protecția Civilă, Direcția Județeană de Protecția Mediului, Direcția Județeană de Protecția Plantelor, Direcția Județeană de Protecția Animalelor, Direcția Județeană de Protecția Vegetației, Direcția Județeană de Protecția Solului, Direcția Județeană de Protecția Apelor, Direcția Județeană de Protecția Aerului, Direcția Județeană de Protecția Naturii, Direcția Județeană de Protecția Mediului, Direcția Județeană de Protecția Plantelor, Direcția Județeană de Protecția Animalelor, Direcția Județeană de Protecția Vegetației, Direcția Județeană de Protecția Solului, Direcția Județeană de Protecția Apelor, Direcția Județeană de Protecția Aerului, Direcția Județeană de Protecția Naturii), solicitantul are obligația de a organiza dezbaterea publică privind propunerea de realizare a investiției și de a asigura participarea publicului la aceasta, în condițiile legii.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale investiția se va supune acordului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situațiile în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea efectuării evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la încheierea acesteia, pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a)certificatul de urbanism;

b)dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c)documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.F.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

| | |
|---|---|
| alimentare cu apă | gaze naturale |
| canalizare | telefonizare |
| alimentare cu energie electrică | salubritate |
| alimentare cu energie termică | transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrațiilor publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f)dovada privind achitarea taxelor legale:

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
Dan Boboiu anu

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Dănuț Militon Lașiu

ARHITECT-ȘEF,
Mircea Radu Hunga

ÎNTOCMIT,
Paula Lorena Bera

3/4

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanței nr taxe scutite cf. L.227/2015 titlu -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă, la data de _____.2024 .

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

*se prelungește valabilitatea*
*Certificatului de urbanism*

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR
Dan Boboiu anu

SECRETAR GENERAL,
Dănuț Militon Lașiu

L.S.

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

4/4

# Anexa R6 – Informatii de piata:

## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 1 ( Comparabila A )

**Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-zona-werkurcusului-langa-finelor-2550mp-utilitati-IDCD5N**

storia Home Sweet Home >

**Filiche Marius**
Home Sweet Home
0766 833 318

Vand teren zona Werk(Urcusului langa Finelor), 2550mp, utilitati!

**102 000 €** 40 €/m²

**Strada Urcusului, Hunedoara, Hunedoara**

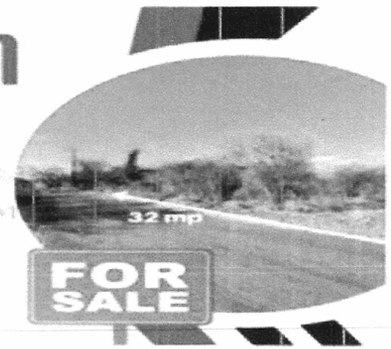
**Teren de vânzare** 2550m²

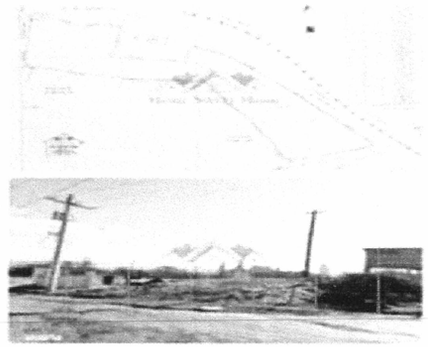
| | |
|---|---|
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | perideric, str. Urcușului |
| Suprafață utilă: | 2550 m² |
| Dimensiuni: | formă neregulată |
| Gard: | neîmprejmuit |
| Tip acces: | direct din drum, FS = 32 m |
| Imprejurimi: | Castelul Corvinilor, Hotel WERK |
| Media: | apă curentă<br>electricitate<br>canalizare |

### Descriere

Agentia Imobiliara Home Sweet Home din Hunedoara, va propune spre vanzare un teren intravilan in Hunedoara, pe strada Urcusului(in spatele depozitului Finelor), cu o st- 2550 mp, deschidere la drum de aproximativ 32m, si o alta posibila deschidere de 28m in cealalta parte a terenului(nu stim cu siguranta, mai trebuie cercetat). Pe teren inainte a fost o casa iar utilitatile au existat(curent, apa si canalizare).
Pretul propus este de 40 euro/mp negogiabil.

ID: 9206739 Ultima actualizare: 30.01.2025



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății, acces partial asfaltat, teren neîmprejmuit.
- Teren plan, formă neregulata, FS = cca. 32 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

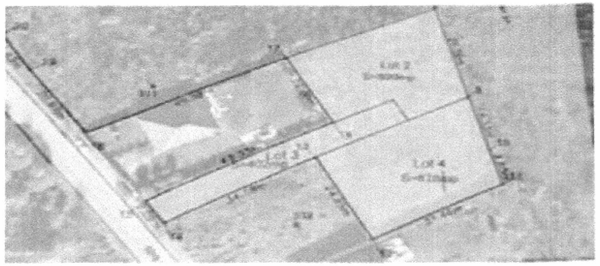
## Comparabila 2 ( Comparabila B )

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-hunedoara-gazometru-f-r-7-m-negociabil-IDj1CRm.html?reason=extended_search_extended_distance**

olx

Mihai PRIVAT
Activ pe 22 februarie 2025

076 027 4439



Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Racastia

Postat 12 februarie 2025

### Teren intravilan Hunedoara, Gazometru f.r. 7 m

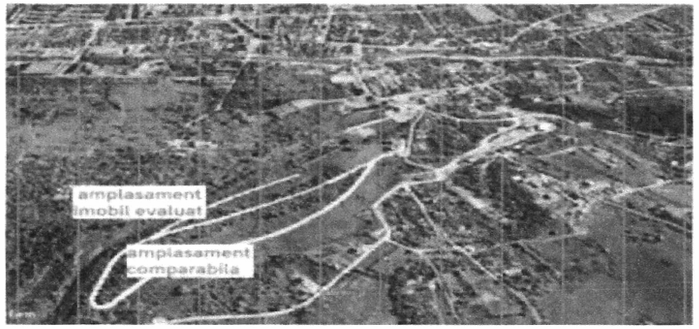
**50 €/mp** Prețul e negociabil

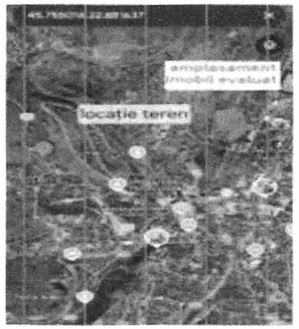
Persoana fizica | Suprafata utila: 2 179 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

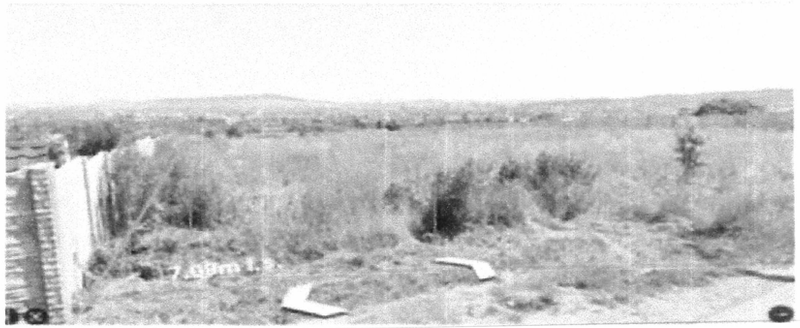
### DESCRIERE

Vând teren intravilan de 2179 mp, cu acces direct la drum asfaltat având un front stradal de 7 metri. Beneficiază de acces la curent electric și gaz. Poziție retrasă, cu panoramă deosebită asupra orașului în apropierea castelului Corvinilor. Ideal pentru construcție. Terenul se afla in zona Gazometru spre Răcăștia. Pret negociabil.

ID: 281138092 Vizualizări: 284



Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / gaz / apa – la limita proprietății canalizare – în zonă, unele proprietăți au fosă septică. Acces asfaltat, teren neîmprejmuit.
- Teren plan, formă neregulata, FS = 7 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 3 ( Comparabila C )

**Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-investitie-profitabila-calan-dn66-e79-hunedoara-IDAT7x.html?_gl=1*3e1qda*_gcl_au*MTk4Mzk5OTA1Ny4xNzQwOTUzODg4*_ga*MjEwODU0MTE3NS4xNzQwOTUzODg3*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTA3NDUzMi41LjEuMTc0MTA3Njk4Ni4wLjAuMA..**

storia Class Real Estate >

Bianca Iancu
0748 874 977

255 000 €
Calan, Hunedoara

60 €/mp

Teren investitie profitabila Calan, DN66/E79, Hunedoara

**Teren de vânzare** 4250m²

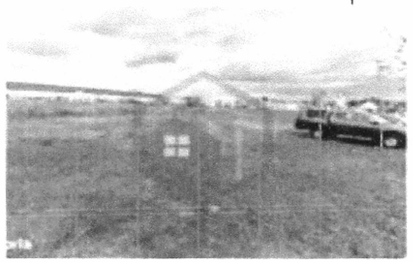
| | |
|---|---|
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | DN66/ E79 Calan |
| Suprafață utilă: | 4250 mp |
| Dimensiuni: | 60 x 70,83 m |
| Gard: | neimprejmuit |
| Tip acces: | acces laDN66 |
| Imprejurimi: | spatii industriale / comerciale |
| Utilități : | in zonă |

**Descriere**

OPORTUNITATE DE INVESTITIE CU POSIBILITATI MULTIPLE!

Avem placerea de a va prezenta un minunat teren intravilan pe DN66/ E79 Calan.
Terenul se intinde pe o suprafata de 4.250mp, avand o deschidere de 60mp, acces la soseaua principala, situat langa sensul giratoriu.
Datorita localizarii intr-o zona in dezvoltare, avand conexiune directa la sosea, ofera oportunitati diverse pentru investitii comerciale.
Acest aspect strategic il transforma intr-o alegere potrivita pentru cei interesati sa beneficieze de avantajele unei amplasari bine pozitionate.
Pentru mai multe detalii va stam la dispozitie, programam o vizionare!

ID: 8791695 ID in birou: CP2066988



Oferta validata telefonica.
Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat direct la 2 străzi : DN66/E71 si str. Furnalistului, teren plan, neimprejmuit.
- Formă : Relativ regulata, dreptunghiulara, cu un colt rotunjit după sensul giratoriu cu laturile de cca. 60 x 70,83 m, FS = 60 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 4 ( Comparabila D )

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-hunedoara-str-doctor-carol-davila-jud-hunedoara/41e129d6ii8h79g5d401918i8f78if15.html?_gl=1*vyyfe5*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMIlfTQ0PPeiAMVQ6hmAh2nOyWjEAAYASAAEgLB_fD_BwE**

publi24.ro

0748874977

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

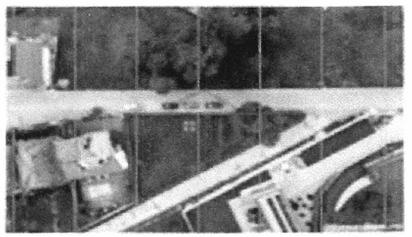
Teren intravilan Hunedoara / Str. Doctor Carol Davila, jud. Hunedoara

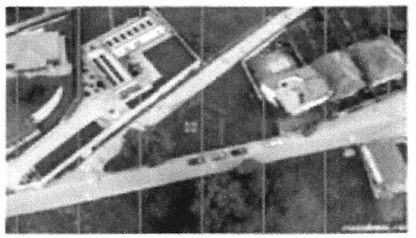
39.000 EUR

52 EUR/mp

Hunedoara, Hunedoara Periferie

Valabil din 05.01.2025





### Descriere

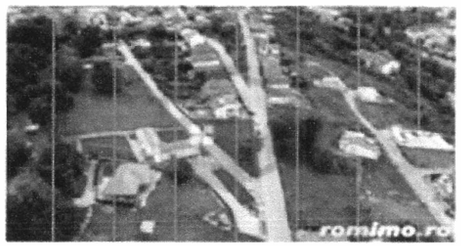
Va propunem spre achizitionare cu 0% COMISION asupra cumparatorului teren intravilan in zona rezidentiala, cu vedere panoramica a orasului.
Terenul se intinde pe o suprafata de 750mp cu 2 deschideri la sosea de 47mp, utilitati in zona. Datorita pozitionarii are multiple posibilitati de reconversie.
Situat pe strada Dr.Carol Davila, zona (Ciuperca) ferita de zgomotul urban, terenul ofera o priveliste minunata, ideal pentru constructia unei case cat si pentru dezvoltatori imobiliari.
Pentru detalii contactati-ma si stabilim o vizionare!

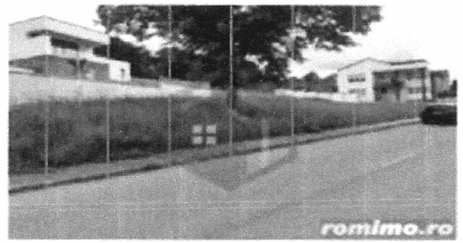
Vezi detalii pe www.romimo.ro

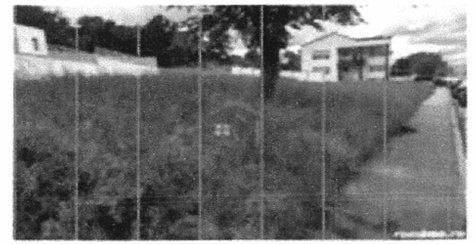
0748874977

### Specificații

| | |
|---|---|
| Suprafata terenului | 750, 0 m² |
| Front stradal | 100 |
| Numar fronturi | 2 |
| Latime drum acces | 6 |





Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- suprafață teren – 750 mp, forma regulata triunghiulara cu 2 deschideri la sosea de 47 m.
- Asfaltat, acces direct la 2 străzi : Dr. Carol Davila si Aleea Pădurii. Utilități – în zona proprietății
- teren liber de construcții. Destinatie comercială / prestari servicii / industrie mică.
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 5

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/ocazie-teren-intravilan-IDj9DIY.html**

olx

Radu PRIVAT
13 februarie 2025
072 161 1800

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

## Ocazie, teren intravilan

Postat 13 februarie 2025

**120 000 €** Prețul e negociabil **44,50 €/mp**

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 700 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

33 Strada Lăutreni

5 Strada Eroilor

### DESCRIERE

TEREN DE VANZARE

Teren de vanzare in suprafata de 2700mp.

Situat intr-un bun vad comercial al orasului Hunedoara, cu deschidere la doua strazi in latime de 14m, acest teren se preteaza foarte bine la desfasurarea unor activitati comerciale. Utilitatile sunt la ambele capete ale parcelei.

Terenul este ocupabil imediat.

ID: 2830480040 Vizualizări: 149

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 6

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-hunedoara/3157g9gg52d179dh26digi488482ed79.html?_gl=1*8s944s*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI9t3L3K_XiwMVQZGDBx0dHjGLEAAYASAAEgIviPD_BwE**

publi24.ro

C mihai 0742790731

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

Vand teren intravilan Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

130 000 EUR
negociabil

44 EUR/mp

0742790731

### Descriere

Vand teren intravilan,situat in Hunedoara,zona castel,deasupra hotelului Werk,str.urcusului Nr.113.Utilitati apa si curent.Suprafata totala 2947 mp. Pret 44euro mp.Negociabil.

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- utilitati : en / apa – în zona proprietății – în apropiere, gaz / canalizare – în zonă, dar la distanță mai mare. Acces partial asfaltat, teren împrejmuit cu gard, plasă și plăci. Format din teren Cc – 1.178 mp + teren arabil 1769 mp. Pe teren este o casa cu Sd = 45 mp, data PIF 2000.
- Teren plan, formă neregulata, FS = cca. 32 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 7

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/4d3dg38d27h574h8d8g82d80f89g318d.html?_gl=1*z59xwa*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI9t3L3K_XiwMVQZGDBx0dHjGLEAAYASAAEgIviPD_BwE**

publi24.ro

Viorel Ardelean
0722259289

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

Teren intravilan
Hunedoara, Hunedoara

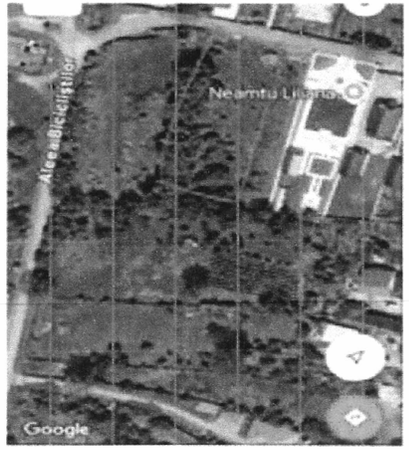
99 000 EUR
negociabil

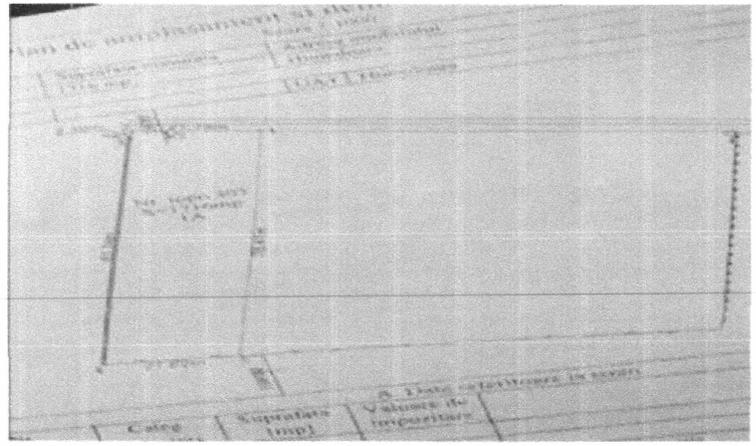
57,70 EUR/mp

0722259289

### Descriere

Teren intravilan in Municipiul Hunedoara, 1716mp, front stradal 21mp, pentru constructii, utilitati in fata terenului, zona locuita



# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 8

**Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-1335mp-n-hunedoara-zona-valea-seac-f-s-75m-IDBwIQ.html?_gl=1*acbpai*_gcl_aw*R0NMLjE3MjY0MzA0NDIuRUFJYUlRb2JDaE1JeU5Manc5N0ZpQU1Wckx0b0NSMUhidzl3RUFBWUFTQUFFZ0xhaF9EX0J3RQ..*_gcl_au*MTAwMDI5MDQ1OC4xNzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNzM3MzE3OC4xOC4wLjE3MjczNzMxNzguMC4wLjA.**

storia

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Anunt agentie
0725 511 799

### Teren de vânzare

**40 €/mp**

1335m²

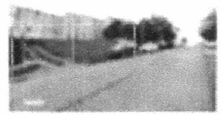
Vând teren intravilan 1335mp, în Hunedoara, zona Valea Seacă, f.s.75m.
Terenul se află într-o zonă cu tranzit auto și pietonal, ideal atât pentru construire de imobile având ca destinație spațiu de locuit cât și pentru imobile având ca destinație spațiu comercial.
Terenul dispune de toate utilitățile: apă, curent, gaz, canalizare, acces asfalt, iluminat stradal.
Se acceptă schimb cu apartament în mun. Hunedoara + diferență, după caz!
Se acceptă parcelare în 2 parcele!!

PREȚ: 40 euro/mp negociabil!
(Preț vechi 49 euro/mp).

| | |
|---|---|
| Tip teren: | intravilan |
| Locație: | urbana |
| Suprafață utilă: | 1.335 m² |
| Dimensiuni: | 75,00 x 17,80 m |
| Gard: | neîmprejmuit |
| Tip acces: | asfaltat |
| Împrejurimi: | proprietăți rezidențiale ( blocuri , case ) sau teren liber |

Utilități :
- electricitate
- gaz
- canalizare
- apă curentă

Tip vânzător: agenție



# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 9

**Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-vis-a-vis-de-draxlmaier-bd-traian-IDq9kD.html?_gl=1*zrnwlv*_gcl_au*MTk4Mzk5OTA1Ny4xNzQwOTUzODg4*_ga*MjEwODU0MTE3NS4xNzQwOTUzODg3*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTAzMzIwOS4zLjEuMTc0MTAzMzI1MC4wLjAuMA..**

storia Agentia Imobiliara Unik > Tiberiu Feier 0725 511 799

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Vând teren intravilan în Hunedoara, vis a vis de Draxlmaier/Bd. Traian

Hunedoara, Hunedoara

**35 €/mp**

### Teren de vânzare

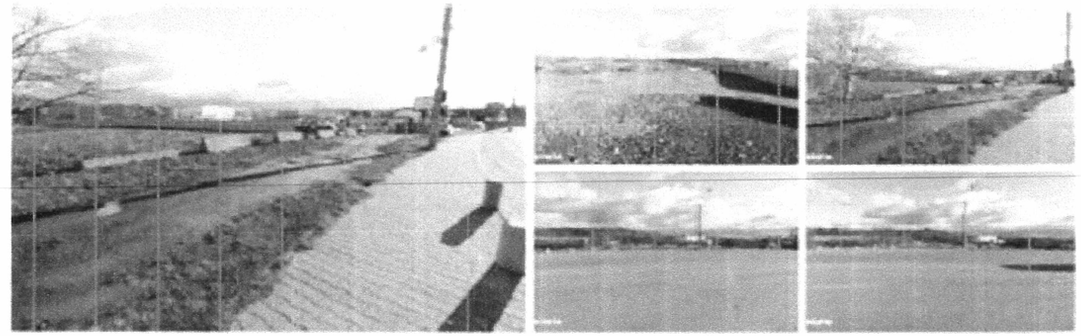
4000m²

| | |
|---|---|
| Tip teren: | intravilan |
| Localizare: | urbana |
| Suprafață utilă: | 4000 m² |
| Dimensiuni: | 30 x 133,3 mp |
| Gard: | da |
| Tip acces: | asfaltat |
| Imprejurimi: | zone industriale / comerciale |
| Media: | electricitate<br>gaz<br>canalizare<br>apă curentă |

### Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, vis a vis de Draxlmaier Group/Bd. Traian, 4000mp, front stradal 30 m, împrejmuit, acces asfalt din bulevard, iluminat stradal.
Acces de pe ambele laturi respectiv Bd. Traian și Aleea Bicicliștilor.
Pretabil pentru imobile cu destinația de locuință sau activități comerciale!
Terenul dispune de toate utilitățile!!
Acte la zi!! PREȚ: 35 euro/mp negociabil!!!

ID 6232403



# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 10

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-suprafata-de-1000-mp-localitatea-cristur-hd-IDij2gt.html?reason=extended_search_extended_distance**

olx

PRIVAT
Mircea Adrian Radu

075 121 4550

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Cristur

Postat 25 februarie 2025

# Teren intravilan, in suprafata de 1000 MP, localitatea Cristur, HD

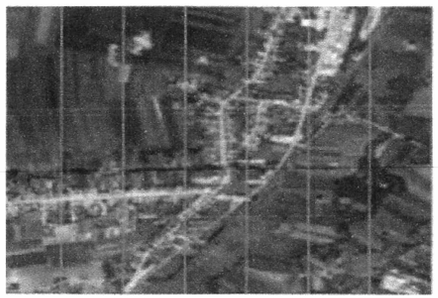
**30 000 €** Prețul e negociabil **30 €/mp**

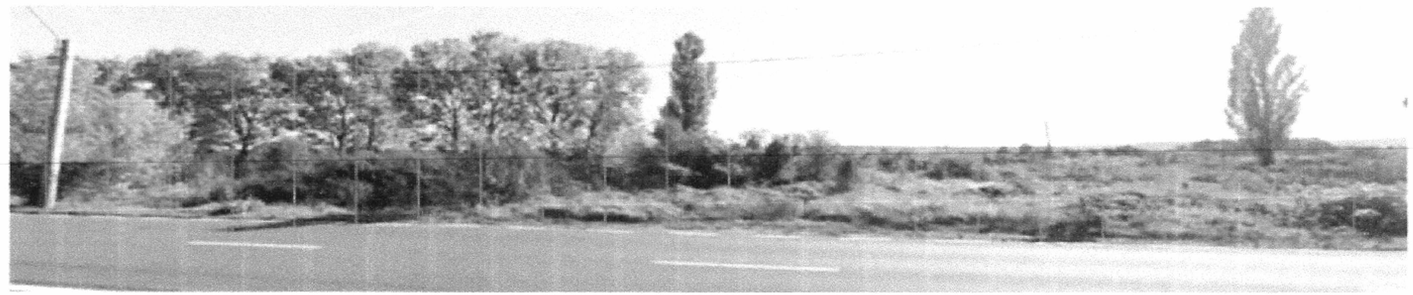
Persoana fizica | Suprafata utila: 1 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, in suprafata de 1000 MP, cu front stradal de 22 metri la drumul judetean dintre localitatile Deva si Hunedoara, la intrarea in localitatea Cristur, construibil, cu proiect pentru imobil utilitar., in suprafata construibila de circa 350 mp per nivel si certificat de urbanism. Proprietar unic. Toate actele si darile la zi! Pretul este exprimat in euro si negociabil, in limita bunului simt. Alternativ schimb cu teren intravilan de 500 MP, in municipiul Hunedoara.

ID: 270510989 Vizualizări: 1128





## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 11

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

storia

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

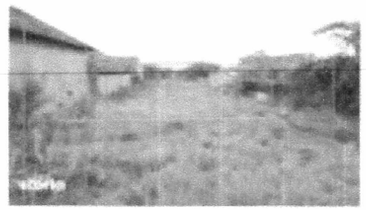
**35 € /mp**

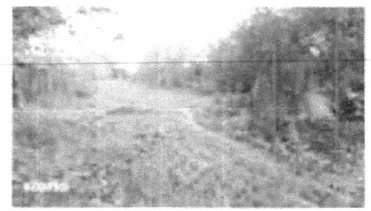
### Prezentare generală

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

### Particularitati

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





# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 12

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-zona-castelul-corvinilor-hotel-werk-jud-hunedoara/edd33229ef0e726fd07hdh273hee1847.html?_gl=1*s8wpje*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI1NrI4qfyhQMVaqWDBx3rXA2FEAAYAiAAEgJbzfD_BwE**

publi24.ro

0371789942

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

### Teren intravilan, zona Castelul Corvinilor- Hotel Werk, jud. Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Central  Vezi pe harta

**49 500 EUR**  **78,20 EUR/mp**

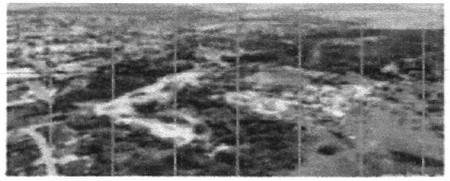
Specificații

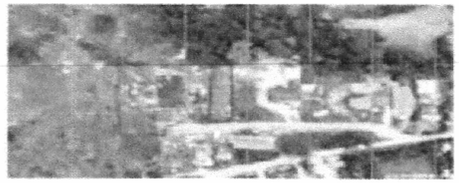
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Suprafata terenului** | 633,0 $m^2$ | **Front stradal** | 12 |
| **Numar fronturi** | 1 | **Latime drum acces** | 5 |
| **Amenajare strazi** | Iluminat stradal,Pietruite | | |

Descriere

Știi cum arată casa visurilor tale, dar încă n-ai găsit terenul de vis pe care să o construiești? L-am găsit noi pentru tine.
E un loc de poveste.
Are chiar și proiectul construcției și toate avizele necesare obținute încă din anul 2016.
Unde mai pui că este în imediata vecinătate a Castelului Corvinilor din Hunedoara! Nu îți vine să crezi?
Te așteptăm să te convingi. Sunt 633 mp care te vor face să te simți cel mai norocos vecin al huniazilor.
Și asta pentru că, odată devenit proprietar, prin ferestrele sufletului tău va pătrunde lumina unor timpuri de legendă.

Vezi detalii pe www.romimo.ro





# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 13

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-n-hunedoara-zona-ciuperca-1850-mp-IDq5pc.html?_gl=1*15jta0p*_ga*NjI3NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzkwMjg4NC4xOC4xLjE3MDc5MDMzMDEuMC4wLjA.

storia

Agentia Imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Terenuri de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

### Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp

Hunedoara, Hunedoara

**50 €/mp**

#### Prezentare generală

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suprafață utilă | 1.850 m² | Tip teren | intravilan |
| Locație | urbana | Dimensiuni | 53,60 x 34,50 m |

#### Particularități

| | |
|---|---|
| Gard | da |
| Media | gaz, electricitate, canalizare, apă curentă |
| Tip acces | asfaltat, pavat |
| [illegible] | Padurea Chizid, Gradina Zoologică |

#### Descriere

Vând teren intravilan în Hunedoara, zona Ciuperca, 1850 mp, deschidere 34,5 m, ideal pentru construcție, acces ușor, zona premium, împrejmuit cu gard, asfalt, iluminat stradal.

Posibilitate de parcelare în 2 parcele!!
Terenul dispune de toate utilitățile!!

Acte la zi!!
PREȚ: 50 euro/mp!!

TEL: 0725.511.799

# OFERTE DE VANZARE TERENURI

## Comparabila 14

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

publi24.ro

0741106957

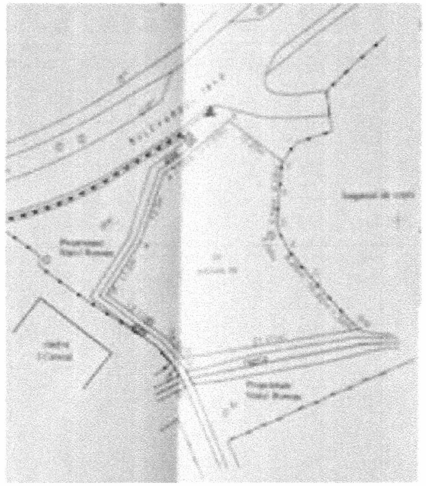
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

2 Central

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

Hunedoara, Hunedoara

**38 €/mp**



#### Prezentare generală

| | | | |
|---|---|---|---|
| Suprafaţă | 1.020 m² | Tip teren | intravilan |
| Locatie | urbana | Dimensiuni | 1.020 mp |

#### Descriere

0741106957

Pret 38 euro mp ușor negociabil.

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

#### Particularitati

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

# ANEXA 11.2

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

ANCPI

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciară Nr. 69995 Hunedoara*

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 1321 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
1001853242x4

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţă* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 69995 | 1.072 | |

### B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **25567 / 21/09/2017** | | |
| Act Notarial nr. 1769 - Act de dezlipire, din 20/09/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.745/2014-Dosar.5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; Act Notarial nr. 9 - Incheiere de rectificare, din 11/10/2017 emis de Rusu Constantin; Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.1238/2014-Dosar.1816/243/2014, din 17/09/2014 emis de Judecatoria Hunedoara; | | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 69995 a imobilului cu numarul cadastral 69995/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62692 inscris in cartea funciara 62692 | A1 |
| Act Administrativ nr. 663, din 30.11/2011 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1<br>1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:21227028, -DOMENIUL PRIVAT | A1 / B.7 |
| *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;* | | |

### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |





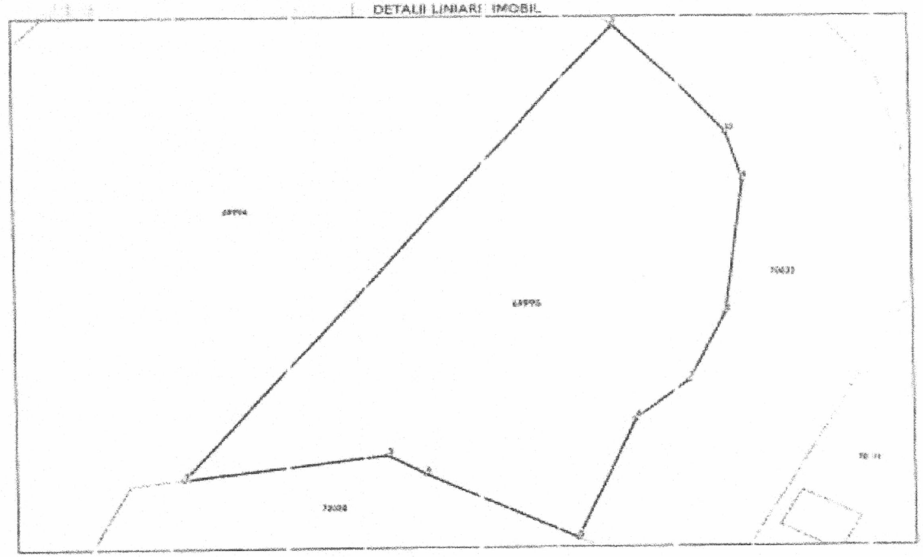
### Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 69995 | 1.072 | |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intravilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 1.072 | - | - | - | |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 58.595 |
| 2 | 3 | 16.596 |
| 3 | 4 | 3.604 |
| 4 | 5 | 13.608 |
| 5 | 6 | 12.642 |
| 6 | 7 | 5.619 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (**) (m) |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 7.35 |
| 8 | 9 | 13.219 |
| 9 | 10 | 4.915 |
| 10 | 1 | 13.636 |

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice sau entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării.**
30/01/2025, 08:57

ANCPI

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

Cod verificare
10116832415 1

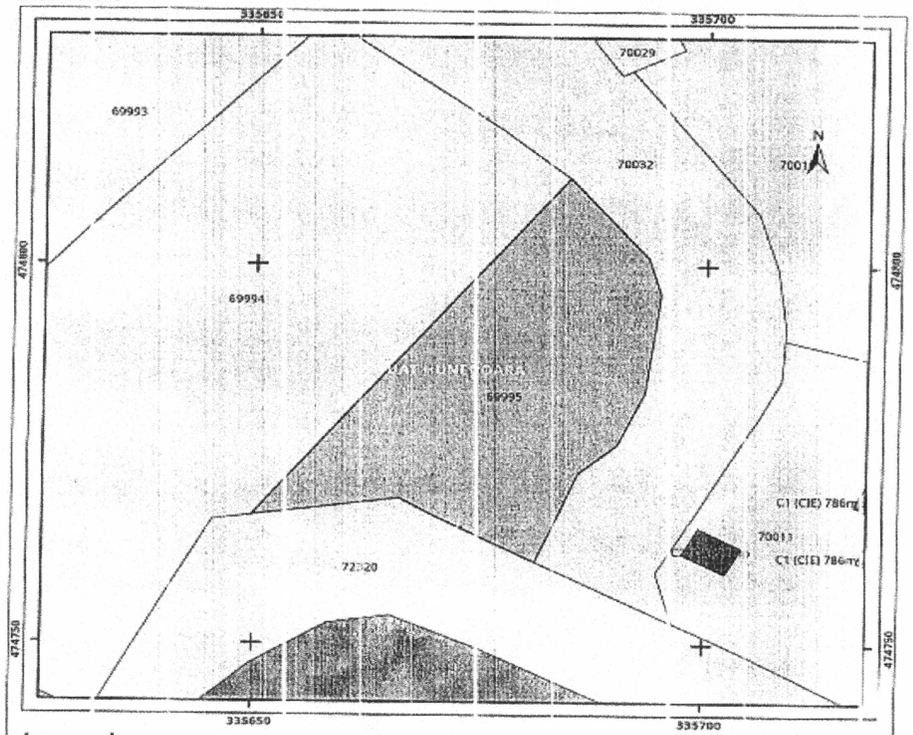
## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **69995**, UAT Hunedoara / HUNEDOARA, Loc. Hunedoara

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 23:7 |
| Ziua | 30 |
| Luna | 01 |
| Anul | 20:5 |

**Teren:** 1.072 mp
**Teren:** Intravilan
**Categoria de folosinta**(mp): Curti Constructii 1072mp

**Plan detaliu**




Codul de verificare de mai socot poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului Tip adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

**Plan de ansamblu**

**Sarcini tehnice** (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-09-2017
Data și ora generării: 30-01-2025 08:55

Codul de verificare dat mai poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL HUNEDOARA**
**MUNICIPIUL HUNEDOARA**
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR. 302/2024**[1]
**privind modificarea unei poziţii din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi completarea acesteia**

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de Hotărâre nr.371/11.09.2024, Referatul de aprobare al Viceprimarului municipiului Hunedoara nr. 69826/11.09.2024 privind modificarea unei poziţii din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi completarea acesteia, precum şi raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 69827/11.09.2024;

Având în vedere Referatele nr. 67415/04.09.2024, respectiv nr. 69342/10.09.2024 al Comisiei special constituită pentru întocmirea şi actualizarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Hunedoara nr. 74550/27.09.2024, al Comisiei pentru administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor nr. 73636/25.09.2024, al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură nr. 74450/27.09.2024, precum şi al Comisiei pentru servicii publice şi comerţ nr. 74508/27.09.2024

În temeiul prevederilor art. 354 şi art. 357 alin. (4) din Ordonanţa de urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii contabilităţii nr.82/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi al judeţelor, ale Ordinului nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea şi efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor şi capitalurilor proprii,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum şi ale art. 139 coroborat cu art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

**HOTĂRĂŞTE:**

**Art. I.** – Aprobă modificarea poziţiei nr. 373 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările şi completările ulterioare, după cum urmează: coloana 3 – Elemente de identificare- va avea următorul conţinut *„Teren intravilan în suprafaţă de 391.339 mp înscris în CF nr. 76836 Hunedoara (CF vechi 4981/1 Hunedoara) nr. topografic 2170/232/7. situat în loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, categorie de folosinţă curţi construcţii. Vecinătăţi: Est: domeniul public şi privat al Municipiului Hunedoara, statul român, proprietăţi particulare, Nord: domeniul public şi privat al Municipiului Hunedoara, statul român, proprietăţi particulare, Vest:domeniul public şi privat al Municipiului Hunedoara, statul român, proprietăţi particulare, Sud:domeniul public şi privat al Municipiului Hunedoara, statul român, proprietăţi particulare.*", iar coloana 5 -Valoarea de inventar în mii lei- va avea următorul conţinut *„48.917,375" (mii lei).*

**Art.II.** - Aprobă completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr.339/2019, care cuprinde Inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările şi completările ulterioare, cu poziţiile nr.381-383, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. III.** - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesaţi la instanţa competentă, în termenul prevăzut de lege.

**Art.IV.** – Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Judeţului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Direcţiei Economice, Serviciului Juridic, Autoritate publică locală şi Autoritate tutelară, Direcţiei Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, Arhitect Şef, Direcţiei Patrimoriu, Compartimentului inventar, Compartimentului Audit Intern, Serviciului Informatică, tehnică de calcul, Încasări, Serviciului Relaţii cu investitorii, Comunicare, promovare, Serviciului Informaţii pentru Cetăţeni şi Relaţii Publice, Monitorul Oficial Local, Relaţia cu mediul asociativ şi se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea pe pagina de internet www.primariahunedoara.ro.

**Hunedoara, la 30.09.2024**

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ**
**Claudiu-Sorin Voinia**

**CONTRASEMNEAZĂ,**
**SECRETAR GENERAL**
**Militon Dănuţ Laslău**

1 Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 20 voturi „pentru"
Hotărârea se adoptă cu majoritatea absolută;

Anexa la Hotărârea nr. 312/2024

Completare la Inventarul
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- | Situație juridică actuală |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 381 | 8.1. | Teren CF 77159 | Teren intravilan neîmprejmuit situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 77159, nr cadastral 77159, în suprafață de 812 mp, categoria de folosință curți –construcții. Vecinătăți: Est: CF nr. 66149 Hunedoara -domeniul public al Municipiului Hunedoara –Liceul Tehnologic „Matei Corvin", Nord: proprietate particulară, Vest: proprietate particulară și domeniul public al Municipiului Hunedoara, Sud: CF nr. 70088 Hunedoara- domeniul public al Municipiului Hunedoara - str. Victoriei. | 2024 | 101.5000 | HCL nr. 214/10.07.2024 CF nr. 77159 |
| 382 | 8.1. | Teren CF 77161 | Teren intravilan neîmprejmuit zona verde cuprinsă între Bl. E5, E4, E3 și bdul Dacia, situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr.77161 Hunedoara nr. cadastral 77161 în suprafață de 1.116 mp, categoria de folosință curți –construcții. Vecinătăți: Est: CF nr. 71780 Hunedoara- domeniul public al Municipiului Hunedoara- Bd. Dacia, Nord: CF nr. 71780 Hunedoara- domeniul public al Municipiului Hunedoara- Bd. Dacia, Vest: domeniul public al Municipiului Hunedoara-Bld. Corvin, Sud : proprietăți particulare- blocuri E3,E4,E5. | 2024 | 139,5000 | HCL nr. 214/10.07.2024 CF nr. 77161 |
| 383 | 8.1. | Teren CF 69995 | Teren intravilan situat în Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 69995, nr cadastral 69995, în suprafață de 1.072 mp, categoria de folosință curți –construcții. Vecinătăți: Est: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Nord: CF 70032 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Vest: CF 69994 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara, Sud: CF 72320 Hunedoara domeniul public al Municipiului Hunedoara | 2010 | 4,9015 | HCL nr. 116/2010; Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001; H.G. 71/2011; CF nr. 62692 Hunedoara; Act de dezlipire autentificat de BNP Rusu Constantin sub nr. 1769/ 0.09.2017; CF nr. 69995 Hunedoara; HCL nr. 266/2024 |
| | | TOTAL | | | 245,5315 | |

HUNEDOARA, LA 30.09.2024
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CLAUDIU-SORIN VOINIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILITON DĂNUȚ LAȘLĂU

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. | Page 67 of 68

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nesecret
Exemplar nr. 1

Nr. 10722 PS/ 28.11.2024

24-92519-PMH Primaria Hunedoara 26.11.2024

CDVP /26.11.2024

**PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA**
**Domnul Dan BOBOUȚANU**

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 85521 din 01.11.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare la solicitarea municipiului Hunedoara, pentru bunul proprietate privată **„*Teren în suprafață de 1.072 mp.*”, situat în municipiul Hunedoara, județul** Hunedoara, identificat la poziția 383 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.302/2024 privind aprobarea completării anexei la Hotărârea Consiliului local nr.339/2019 *privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Hunedoara* și înscris în Cartea funciară nr. 69995 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 69995 al imobilului situat în municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

**A V I Z**

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

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE**
**A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

**Georgian POP**

B-dul Libertății 17A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 77 /Fax: 021 311 42 10
www.ansps.gov.ro; e-mail: [illegible]

Nesecret
1 din 1

# ANEXA 11.4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

## COMANDA

Către furnizor: **Oprita F Vasile Matei** Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B, Loc. Hunedoara
CUI 33233509

| Cod operaţii | Cod beneficiar | Nr comandă | Data | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zi | Lună | An |
| | | 758 | 19 | 12 | 2024 |

*Conform referat nr.* 94244/02.12.2024

DA37219651

| COD CPV | DENUMIREA/ CARACTERISTICI | U.M. | COD U.M. | CANTITATE | PREŢ UNITAR | VALOARE LEI- | Valoare TVA | Valoare cu TVA | Termen de livrare | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Zi | Lună | An |
| 79311100-8 | **Studiu de oportunitate** in vederea concesionarii unui teren intravilan in suprafata de 1.072 mp, situat in incinta Sitului Industrial Hunedoara, jud. Hunedoara, inscris in CF nr. 69995, nr. cad. 69995, apartinand 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 in maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013**

| PRIMAR | VIZA CFP | DIRECTOR ECONOMIC | CONSILIER JURIDIC | SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE | DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU | COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BOBOUTANU DAN | CEPOIU ELENA | POPA AURELIA ANISOARA | DERYI ADINA | PUISORU CLAUDIA MIOARA | ALBU MARINELA MARGARETA | PARAU CRISTINA MARCELA |

Întocmit 3 ex.
Franhofer Beatrice

AC · 8211a / 19122024.