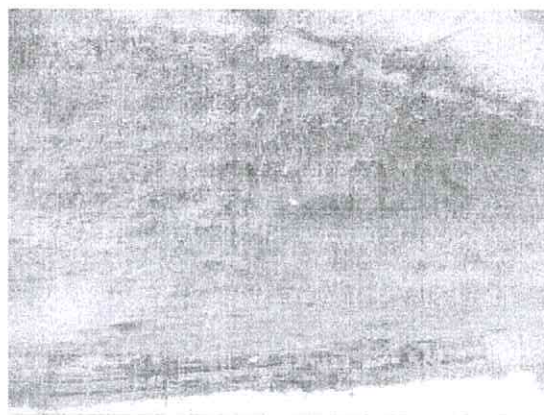
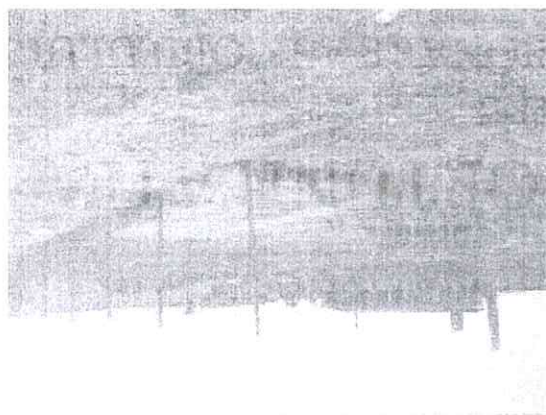


NR. 49/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU

PROCEDURA DE CONCESIONARE A IMOBILULUI
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFAȚA DE 1.582MP
SITUAT IN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL,
MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 67294 HUNEDOARA, NR. CAD. 67294

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

INTOCMIT : Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

Expert evaluator ANEVAR

proprietati imobiliare – legitimitate nr. 13418/2021

intreprinderi – legitimitate nr. 13418/2021

OCTOMBRIE 2021



Cuprins

Sinteza studiului de oportunitate

PARTEA I

1. DATE GENERALE

1. CAPITOLUL I Premizele și scopul elaborării studiului de oportunitate

2. CAPITOLUL II Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

3. CAPITOLUL III Motive care justifică realizarea concesiunii

4. CAPITOLUL IV Nivelul minim al redevenței

5. CAPITOLUL V Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

6. CAPITOLUL VI Durata estimată a concesiunii

7. CAPITOLUL VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

8. CAPITOLUL VIII Avize obligatorii

CONCLUZII

PARTEA II

1. Termenii de referință

2. Prezentarea datelor

3. Analiza pieței imobiliare specifice

4. Evaluarea

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

ANEXE

ANEXA NR. 1 Raport de evaluare teren intravilan, S=1.582mp

ANEXA NR. 2 Copii extrase CF

ANEXA NR. 3 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA NR. 4.. Determinarea valorii de piață a terenurilor

ANEXA NR. 5. Fotografii ale imobilelor

ANEXA NR. 6. Comanda de evaluare

SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN, S=1.582MP, SITUAT IN PARCUL INDUSTRIAL, MUNICIPIUL HUNEDOARA

1. OBIECTUL STUDIULUI : Teren intravilan, S=1.582mp, situat in Parcul Industrial, Hunedoara, inscris in CF 67294 Hunedoara

2. DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

3. PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

4. TIPUL PROPRIETATII : Teren intravilan liber

Analiza oportunitatii concesionarii imobilului teren intravilan, situat in Parcul Industrial, municipiul Hunedoara, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ si stabilirea valorii minime a redeventei pentru concesionarea imobilului

5. SCOPUL STUDIULUI :

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, jud. HUNEDOARA

7. DATA STUDIULUI : 11.10.2021

8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R. 1EUR = 4,9486 LEI

9. REZULTATUL STUDIULUI :

Valoarea minima a redeventei, in vederea concesionarii imobilului teren intravilan, prin licitatie publica deschisa :

0,4 EUR/an si mp, respectiv 633 EUR/an

Valoarea nu contine TVA.
Octombrie 2021



PARTEA I

CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate

Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse in ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările si completările ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului și hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii. În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze terenul intravilan în suprafața de 1.582mp, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, cu înscris în CF 67294 Hunedoara, aflat în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, cu destinație produse sau prestări servicii. Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea terenului și estimarea valorii minime a redevenței, pentru concesionarea acestui teren.

CAPITOLUL II. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul

concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan situat în Parcul Industrial Hunedoara, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul privat deține dreptul de proprietate. Terenul este amplasat în localitatea Pestisul Mare, în vecinătatea unei parcele care nu aparține Parcului Industrial, vizavi de locația ICSH de pe DJ687, la intrare în municipiul Hunedoara. Situația juridică Terenul este înscris în domeniul privat al municipiului Hunedoara în cota de 1/1. Terenul a intrat în proprietatea municipiului Hunedoara prin contractul de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 din 16.09.2014 emis de notar Farcas Ladislau (Adresa nr. 65381 din 13.10.2014 eliberata de Primaria Hunedoara). Imobilul teren intravilan este liber de sarcini, conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciara eliberat pe baza cererii nr. 23569 din 18.08.2021. Elemente de identificare

Terenul este situat în Parcul Industrial Hunedoara, existent în Pestisul Mare, are o suprafața de 1.582m și este liber de construcții, are o formă regulată (aproximativ dreptunghiular), este plan și orizontal, este îngrădit pe două din laturi. Este situat la limita de proprietate cu o parcelă care nu aparține Parcului Industrial, de care este despartit prin gardul metalic, pe partea stângă a DJ 687, în sensul de intrare în municipiul Hunedoara, de care este despartit printr-un gard metalic. Se învecinează pe o latură cu un drum de acces, pe latură pe latură se învecinează cu o altă parcelă a Parcului Industrial. În zona se află și locația ICSH (peste drum), precum și spați de producție, blocuri de locuințe și depozite comerciale. Accesul se realizează printr-o alee auto, a Parcului Industrial care are acces în DJ687. Are un front stradal, de aprox. 33,6m. Terenul nu este sistematizat și amenajat, utilitățile sunt în vecinătate. Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități de producție sau prestări servicii. Activitatea pentru care s-a estimat redevența minimă, este în premisa Celei Mari. Bună Utilizari. Pentru autorizarea activității, concesionarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare. Imobilul care face obiectul concesiunii nu face obiectul unor cereri de reconstruire a dreptului de

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 si nu fac obiectul vreunui litigiu.



Localizare proprietatea imobiliara teren intravilan

Descrierea zonei în care se afla terenul

Municipiul Hunedoara este situat pe valea Cerneli, în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 220-270m și la 19 km față de municipiul Deva, acoperind o suprafață de 97kmp. Localitatea dispune de infrastructura unui oraș modern, având următoarele rețele și utilități :

- rețele de energie electrică ;
- rețele de distribuție a gazelor naturale ;
- rețele de alimentare cu apă potabilă ;
- rețele de canalizare menajeră și pluvială ;
- mijloace de transport în comun ;
- cai de acces rutier și feroviar ;
- telefonie fixă și mobilă.

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. Are o populație de 55384 locuitori. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalim - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg. Atestată documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform

registriului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Municipiul este străbatut de râul Cerna. În municipiul funcționează 57 unități școlare și grădinițe, precum și institutul postliceale cu profil sanitar și de informatică și institutul de învățământ superior – Facultatea de Inginerie Hunedoara și Facultatea Lucian Blaga Sibiu filiala Hunedoara. Hunedoara, fiind un oraș preponderent industrial, puterea de cumpărare a locuitorilor depinde în mare măsură de situația economică a societății cu profil industrial, situație care s-a înrăutățit în ultimii ani, aceasta resimțindu-se în scăderea puterii de cumpărare a investitorilor. Rata somajului este una din cele mai ridicate din județ, pe măsura ce întreprinderi din domenii ca exploatarea și prelucrarea lemnului, industria usoaară (textile, încălțăminte, pielarie, covoare), industria alimentară etc. continuă să-și reducă activitatea și să se restructureze disponibilizând personal, fapt ce face ca nivelul de trai al populației să fie în scădere.

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cincș, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, grădina zoologică din pădurea Chizid. Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vind investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanța investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție

Consultanța va acoperi diverse lucruri: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizorii și rețele de distribuție etc. Facilitățile fiscale acordate investitorilor în Parcul Industrial Hunedoara:

- restituirea taxelor vamale pentru materiile prime, piesele de schimb și componentele importate necesare realizării producției proprii;
 - reduceri de impozite și taxe datorate autorităților locale;
 - deducerea de la impozitarea pe profit a unei sume egale cu 20% din valoarea investițiilor efectuate, pentru investiții mai mari de 1 milion euro.
- Printre avantajele comparative pe care le oferă Parcul Industrial Hunedoara pentru investitori se notează:

1. Avantaje legate de forța de muncă:
 - Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceză sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori de toate meseriile. Tradiția s-a perpetuat până astăzi. Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;
 - Tradiția industrială îndelungată. Hunedoara este un oraș industrial de circa 125 de ani. În statele din Europa Centrală și de Est sunt foarte puține localități care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;
 - Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de creșterea recentă a numărului șomerilor;
 - Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici măcar în momentele concedierilor masive;
 - Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

2. Avantaje legate de piață:
 - Situarea în centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o rază de 200 – 250 km, se află o piață cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din România;
 - Situarea la 7 km de principalul drum european care traversează România;
 - Situarea la maximum 20 km de vitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - Europa de la vest la sud-est;
 - Posiția la 15 km de calea ferată existentă pe coridorul de transport 4, Budapesta - București, cale ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
 - Ampasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.
3. Avantaje legate de amplasament:
 - Posibilitatea de a realiza construcții noi, moderne, neîngrădite, pe un loc în care există toate utilitățile. Se îmbină avantajele amplasamentului tip "greenfield" cu reducerea costului investiției;

- Posibilitatea realizării rapide a lucrărilor de investiție. În oraș există societăți de construcții cu organizare corespunzătoare și cu tradiție în realizarea construcțiilor civile și industriale;
- Existența în oraș a unor societăți de prestări servicii adecvate pentru realizarea lucrărilor de întreținere a echipamentelor și utilajelor;
- Posibilități multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Masivului Retezat, de lacul Cinciș, lac cu dotări nautice și de site-uri importante pentru istoria antică: Sarmisegetuza, sau medievăla: Castelul Huniazilor.
- Societatea administrator a Parcului Industrial Hunedoara așteaptă investiții în domenii diferite, investiții generatoare de locuri de muncă. De exemplu se așteaptă capacități pentru producția de:
 - componente electronice, de exemplu componente pentru comunicații prin satelit;
 - baterii pentru aparate de telefonie mobilă, instalații electrice pe bază de energie solară și altele;
 - construcții și subansambluri mecanice, de exemplu produse metalice sinterizate, produse din carburi dure, subansambluri hidraulice;
 - obiecte din mase plastice;
 - ambalaje pentru industria alimentară dar și alte domenii.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu

care justifică realizarea concesiunii

3.1. Motive economico-financiare

Prin concesionarea terenului intravilan se urmărește introducerea acestuia în

sectorul productiv prin realizarea unor spații de producție sau de prestări servicii.

Concesionarea terenului intravilan va constitui noi venituri la bugetul local, fiind un

teren care nu este folosit în prezent în scopuri producătoare de venituri. Motivele financiare

pentru care este oportună concesionarea acestui teren sunt :

- Realizarea de investiții necesare, privind amenajarea terenului și realizarea unor

spații productive.

- Primăria va încasa în mod regulat, pe toată durata concesiunii, valoarea redevenței

care va fi stabilită, sume pe care le va utiliza în scopul rezolvării unor probleme financiare.

3.2. Motive de ordin social

Realizarea unor spații de producție prin diferite investiții va oferi noi locuri de muncă

în localitatea Pestiu Mare, sat aparținător de municipiului Hunedoara, într-o zona

defavorizată economic pentru cetățenii din localitate. Totodată se pot impulsiona și

activități conexe.

3.3. Motive de mediu

Suprafața de teren care se va concesiona se va afla în folosința unei societăți

comerciale care se obligă să asigure curățenia și întreținerea zonei. Lucrările de investiții se

vor face doar pe baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea ca activitățile care se vor

desfășura pe teren nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător. Totodată, în

funcție de specificul activității care se va desfășura pe terenul concesionat, viitorul

concesionar va efectua colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea ca este oportună

concesionarea terenului intravilan, deoarece indiferent de amenințările și riscurile ce pot

aparea, nu este posibilă o stagnare a investițiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor.

Totodată este necesar, pentru a se obține o valoare cât mai mare a redevenței,

concesionarea sa se faca prin licitatie publica. In caz de neatribuire, deoarece nu exista solicitari atribuirea se poate face si prin negociere directa, in conditiile legii.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al redeventei

Valoarea minima a redeventei, in cazul concesionarii terenului, se stabileste in contextul celor mai bune utilizari.

Conform Art. 17, din Legea nr. 50/1991, „Limita minima a prețului concesiunii se stabilește,

după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoarea de piață ale imobilului estimată în partea a doua a prezentului raport, constituie baza de calcul privind nivelul minim al redeventei care va reprezenta și prețului de pornire al licitației.

În cazul de față nu este cazul de adaugare a costului pentru lucrări de infrastructură aferente, astfel ca limita minima a redeventei se determină prin împărțirea valorii de piață a

imobilului teren intravilan la numărul de ani în care se prevede a fi recuperată valoarea imobilului, respectiv 25 ani

În cazul concesionării, proprietarul va emite factura către concesionar, acesta având

obligatia de a achita redeventa la intervalele de timp stabilite prin contractul de concesiune. Susținerea de la plata redeventei va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea

contractului de concesiune, conform detaliilor stabilite prin contractul de concesiune.

Redeventa se va putea indexa anual cu indicii de inflație, precum și cu alte adaosuri

determinate de modificările legislative.

Valoarea finală a redeventei se va stabili în urma licitației publice ce urmează să fie

organizată de către municipiul Hunedoara, conform legislației în vigoare. Nivelul minim al

redeventei pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este :

$R(\text{EUR/an și mp}) = Vp/25\text{ani}/1.582$, unde :

R – Redeventa anuală/mp

Vp – valoarea de piață a imobilului teren intravilan, în suprafață de 1.582mp

25ani – perioada în care trebuie să se asigure recuperarea prețului de vânzare al

imobilului

1.582mp – suprafața imobilului teren intravilan

$R = 15.350 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} / 1.582 = 0,4 \text{ EUR/an și mp}$ (respectiv 633 EUR/an)

Se propune ca redeventa minima pentru concesionarea imobilului teren intravilan,

valoarea de 0,4 EUR/an și mp, respectiv 633 EUR/an, fara TVA, în lei, la cursul BNR la data întocmirii facturii.

CAPITOLUL V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de

concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu dispozițiile art. 312, paragraful 1, cuprins în ORDONANȚA DE

URGENTĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri

proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație orice persoană fizică sau juridică interesată, română sau străină

care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi

aprobata de Consiliul Local Hunedoara.

Conform art. 314, din OUG nr. 57 :

- licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul

Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de

circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

- anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul;

data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

- anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

- procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de

licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

- în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două

oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă

licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1).

- în cazul organizării unei noi licitații potrivit, procedura este valabilă în situația în care a

fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

Conform art. 312, din OUG nr. 57 :

- Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea

caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

- Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice

cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare

completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

- Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura

în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a

contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu

protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

- Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la

procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

- Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către

persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

- Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de

obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic. - în cazul prevăzut la lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Conform art. 313, din OUG nr. 57 :

- Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresă/sediu, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

- în cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Caietul de sarcini va cuprinde cel puțin următoarele :

a) informații generale privind obiectul concesiunii;

b) condiții generale ale concesiunii;

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta;

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

e) informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare.

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie a concedentului, după caz. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. Stabilirea ofertei câștigătoare se va determina pe baza punctajului obținut.

Conform art. 322, din OUG nr. 57

- Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

- Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL VI. Durata estimată a concesiunii

Conform art. 306, din OUG nr. 57, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. Conform HG 2139/2004, pentru aprobarea clasificării și a duratei

normale de funcționare a mijloacelor fixe, construcțiile reprezentând clădiri comerciale sunt încadrate în grupa 1.5.2. cu o durată cuprinsă între 32-50 ani. Durata concesiunii va fi

stabilită prin contract între proprietar și eventualul investitor interesat, se recomandă a fi încheiat între minim 25 ani și 49 ani, dar nu mai puțin de cea prevăzută pentru recuperarea valorii imobilului, respectiv 25 ani. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea

procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei sesiuni. În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima sesiune, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

Potrivit avizului nr. 2414 PS/22.07.2021 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, se menționează de către autoritatea mai sus menționată că imobilul proprietate publică nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. Imobilul, obiect al concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurilor de administrare/custodire al ariei naturale protejate.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, este evident faptul că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local. Se propune redeventa minimă pentru începerea licitației, în cuantum de : 0,4 EUR/an și mp, respectiv 633 EUR/an, în LEI, la cursul BNR din ziua întocmirii facturii

Valoarea nu conține TVA.

Decizia finală asupra redeventei minime aparține Consiliului local al municipiului Hunedoara. Redeventa este estimată în conformitate cu valoarea de plată a imobilului, în contextul CMBU, la data întocmirii studiului de oportunitate, așa cum este prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul studiu. Valoarea estimată mai sus, pentru concesiunea terenului intravilan este o opinie, o concluzie bazată pe informațiile existente pe piață, la data estimării valorii de plată a terenului intravilan.

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



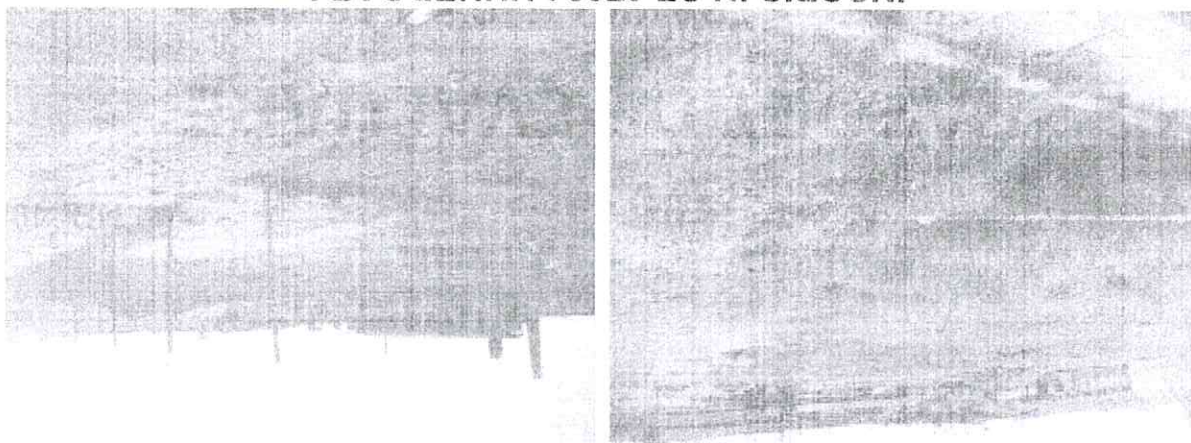
ANEXE

- ANEXA nr. 1 - Raport de evaluare teren intravilan, S=4,200mp
ANEXA nr. 2 - Copie xerox extras CF
ANEXA nr. 3 - Informatii din plata imobiliara - comparabile
ANEXA nr. 4 - Abordarea prin plata, metoda comparatii directe - teren
ANEXA nr. 5 - Aviz eliberat de catre Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si
Probleme Speciale
ANEXA nr. 6 - Fotografii ale imobilului
ANEXA nr. 7 - Comanda de evaluare

NR. 49/2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 1.582MP
SITUAT IN HUNEDOARA, PARCUL INDUSTRIAL,
JUD HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 67294 HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit : Ing. Iordan Nicolae Adrian
expert evaluator -- membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418

evaluator intreprinderi
certificat nr. 28/2004

evaluator proprietati imobiliare
certificat nr. 1265/2004

evaluator bunuri mobile
certificat nr. 914/2009

NOTA: Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decât cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prestat in destinatarului si al evaluatorului

OCTOMBRIE 2021

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a proprietății

imobiliare TEREN INTRAVILAN, S = 1.582 mp, situat în Hunedoara, Parcul industrial, jud Hunedoara, înscris în CF 67294 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

În acest sens s-a utilizat o metoda de evaluare considerată cea mai adecvată de evaluator, iar pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară sus menționată

Raportul de evaluare este format din 17 pagini scrise și un număr de 4 anexe, care conțin calcule de evaluare, diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății, etc.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 11 octombrie 2021, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 1.582 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL

PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

15.350 EUR (75.940 LEI)

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în raport.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9486 LEI, valabil la data de 11.10.2021.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Valoarea a fost exprimată în limbile următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Jordan Nicolae Adrian
Evaluator ANEVAR



CUPRINS

- Sinteza evaluarii
1. Termenii de referinta
2. Prezentarea datelor
3. Analiza pietei imobiliare specifice
4. Evaluarea
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
6. Anexa

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	TEREN INTRAVILAN, S = 1.582 mp
2. LOCALIZARE	HUNEDOARA, PARCUL INDUSTRIAL, JUDEȚUL HUNEDOARA
3. TERENUL	S = 1.582 mp
4. CONSTRUCȚIE	Nu este construită pe teren
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
6. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7. DESTINATAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin ing. Jordan Nicolae Adrian
9. TIPUL PROPRIETĂȚII	Proprietate imobiliară de tip teren liber
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea estimării redeventei minime
11. BAZA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECȚIEI	07.10.2021
14. DATA EVALUĂRII	11.10.2021
15. CURSUL DE REFERINȚĂ B.N.R.	1 EUR = 4.9486 LEI
16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)	
TEREN INTRAVILAN, S = 1.582mp	- abordare prin piață
	15.350 EUR (75.940 LEI)

15.350 EUR, reprezentând 75.940 LEI

Valoarea nu conține TVA

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestor valori sunt:
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative 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;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Intocmit

ing. Jordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR





18

Jordan Nicolae Adrian
Evaluator,
membru ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează, sunt prezentați termenii de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

□ Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.

- Inspectia proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, în data de 07.10.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.

- Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul 13418 - - valabilă 2021.

□ Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

□ Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărținătoare din punct de vedere profesional.

□ În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost conștient sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

□ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

□ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

□ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

□ La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializarea: - EI - Evaluarea de întreprinderi și alte active necorporale ; - EPI - Evaluarea Proprietății Imobiliare ; - EBM - Evaluarea Bunurilor mobile ;

este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

□ Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

□ Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

1.2. Clientul, utilizatorul desemnat

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 17, jud Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinatari, și conține informații adecvate doar necesităților ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață a bunului imobil, în vederea estimării redevenței minime. Evaluarea nu va putea fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat. În cazul utilizării în alte scopuri, evaluarea își va pierde valabilitatea.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan, S=1.582 mp”, situat în Hunedoara, Parcul Industrial, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	proprietate	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 1.582 mp având număr cadastral 67294, înscris în cartea funciară 67294 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Contractul de schimb imobiliar autentificat sub nr. 1699 din 16.09.2014 emis de notar Farcas Ladislau (Adresa nr. 65381 din 13.10.2014 eliberată de Primăria Hunedoara)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat depălin, influența

altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în

1.5. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadru

general:

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

Data evaluării este 11.10.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4,9486 LEI.

Data inspecției este 07.10.2021.

Data redactării raportului este 19.10.2021.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de piață viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea,

raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuție nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în Lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la zeci de lei întreagă.

Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificitate	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	a fost primită comanda nr. 498/01.09.2021, pentru efectuarea studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului, extras Cf pentru informare	-
Inspecția proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspecția fiind efectuată în data de 07.11.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

1.7. Etapele misiunii de evaluare Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin rationament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

A. Informații primite de la client

- informații certe
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate-extras de carte funciară;

suprafața pentru teren a fost preluată din respectivul document.

- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii

- gradul de utilizare și modul de exploatare

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu celelalte rezultate din

cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente actualizate cu informații de la participanți

pe piața specifică și din massmedia de specialitate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la

dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul

nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi

corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a

fi incorecte.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea optimă în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face

referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul

raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că

nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată.

A. Ipoteze

* Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și

limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este

topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și

limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu

documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății

identificată și descrisă în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cea din documentele de

proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de

proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de

documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în

raport.

* Dimensiunile proprietății au fost obținute din Cartea Funciara,

* Aspecte juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe

informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde

verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil

(în circuitul civil).

* Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor

juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din

documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îl angajează

răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de

documente.

* Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

* Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile

de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul

raportului în vizualizarea proprietății.

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare,

urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și

luată în considerare în prezentul raport.

* Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății.

* Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

* Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

* Se presupune utilizarea terenului și a imbușcărilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

* Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

* Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

* Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale

* Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și exploatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare, atunci valoarea de piață opănată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;

* Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;

* Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (extras CFI) și indicate de reprezentantul proprietății care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății;

* Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;

* Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client/proprietar;

* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măruri în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

* Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, a fost întocmită în ipoteza ca proprietatea este liberă de sarcini.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

* Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea nicio dată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

* Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa.

* Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă acestui raport.

1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Editia 2020”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a fost condus în conformitate cu prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluatorii, nu a fost necesară abateră de la niciunul din standardele respective.

1.11. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abateră de la respectivul Standard.

1.12. Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul „Aplicarea abordărilor în evaluare”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin piață.

1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, considerate oportune de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 11.10.2021, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=1.582mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

15.350 EUR (75.940 LEI)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 19.10.2021.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/proprietar :
 - Extras CF nr. 23569/18.08.2021;
 - Proprietatea imobiliară evaluată are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT.
 cod de identificare fiscală CIF 2127028, jud Hunedoara.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.
 LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.
 SARCINI : Din documentele puse la dispoziție a rezultat faptul că asupra proprietății imobiliare nu există sarcini. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune că proprietarul are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect
 Proprietatea evaluată este situată în satul Pestisul Mare, Parcul Industrial, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:
 - Terenul este amplasat la limita de proprietate cu o parcelă care nu aparține Parcului Industrial, pe partea stângă, în sensul de mers către municipiul Hunedoara, într-o zonă cu platforme industriale, blocuri de locuințe, vizavi de locația ICȘH, societăți cu profil industrial, comercial și de turism.
 - Amplasamentul are acces la o alee carosabilă, care are acces direct la DJ 687,
 - Drumul județean este asfaltat, cu două benzi pe sens.
 - Zona are destinație industrială și rezidențială.
 - Dotarea cu utilități : rețelele de curent electric, apă curentă, canalizare, gaz metan sunt în vecinătate.

Vecinii imobilului sunt parcela care nu aparține Parcului Industrial, aleea carosabilă, DJ 687 și o altă parcelă aparținând Parcului Industrial.
 Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Construcții		
			Identificare	Aria construită (Ac în mp)	Aria utilă (Au în mp)
CF 67294	67294	intravilan 1.582mp	Nu există construcții pe teren		

Inscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Denumire	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras de carte funciara	23569/18.08.2021	da	-

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre localitatea zonă și vecinătate

Judetul Hunedoara este un județ aflat în regiunea Transilvania, în România. Județul face parte din Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva.

Județul Hunedoara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcău și Parâng (S) și Poliana Rusă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râu Mare, Crișul Alb, și Jiu. Depresiunile întinse ale Hațegului și Zărandului se află pe teritoriul județului. Județul Hunedoara se întinde pe o suprafață de 7.063 km² (2,9% din teritoriul României). În 2011 avea o populație stabilă de 396.253 locuitori. Este bogat în resurse minerale. Aici se extrag minereuri auro-argentei, carbuni (în special huli), în Valea Jiului) (vezi <http://www.cntr.ro> și <http://www.gazetavaliului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimică, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

Principala cale rutieră din județ este șoseaua DN7, care leagă județul cu partea de vest a României (Arad, Timișoara, Oradea). Un alt drum național ce traversează județul este DN66, care face legătura cu partea de sud a țării, prin defileul Jiului.

Județul Hunedoara este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu - Simeria - Deva - Arad - Curtici, care parțial face parte din coridorul european IV (Dresda) - Budapesta - Curtici - Slighișoara - București - Constanța. O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani - Filiași care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și linia Ilia - Lugoj și Brad - Arad. De menționat că ultimile două sunt căi ferate neelectrificate.

Județul este compus din 7 municipii, 7 orașe și 55 de comune

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, pe malul drept al râului Cerna, la o altitudine de 220-270m, la aproximativ 17km de municipiul Deva, reședința județului, localitatea Hunedoara este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Hunedoara, și din satele Racastie, Bos, Grosi, Hasdat și Pestisul Mare. Are o suprafață de 97 km².

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

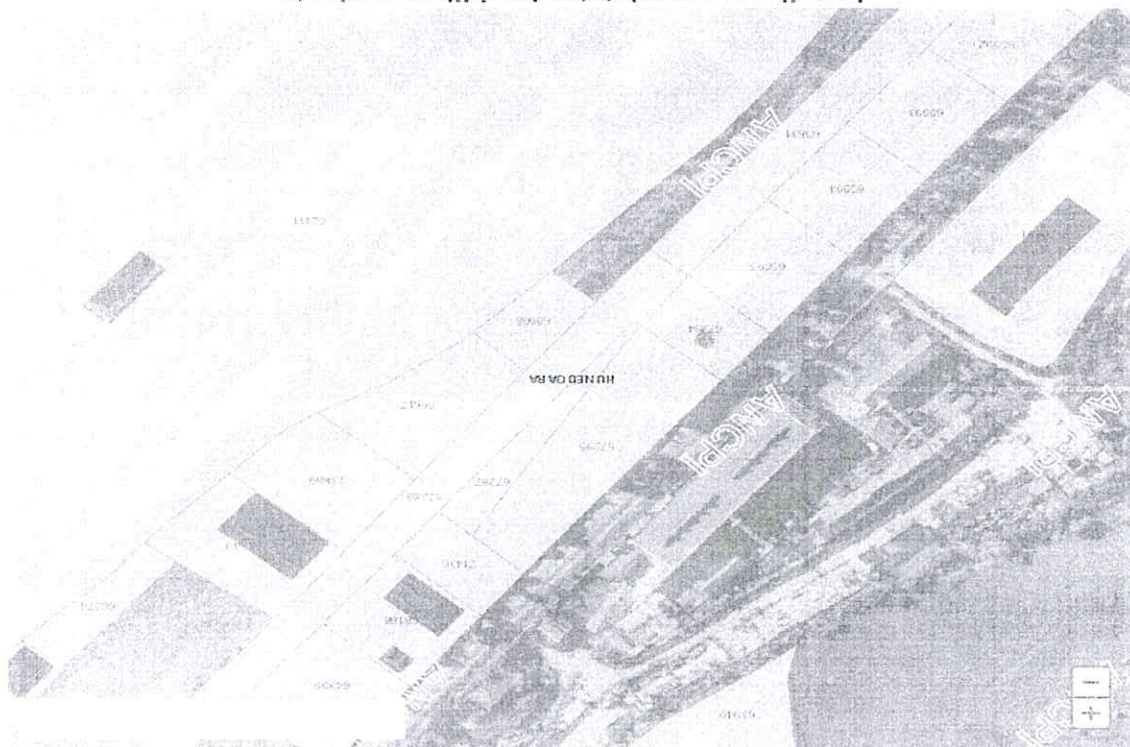
Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumul județean care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Atestată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de diime papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sanpetru la confluența râurilor Cerna și Zăslă, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară.

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizio" (50 ha), Lacul Cincis, Casa de Cultura, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vind investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investitorilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse lucruri: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizorii și rețele de distribuție etc



Localizare proprietatea imobiliara evaluata

2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de teren intravilan de 1.582 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces la calea de acces apartinătoare de Parcul industrial, accesul pietonal și auto este posibil pe o latură,
- categoria de folosință – curți construite,
- terenul este împrejmuit pe o latură ce se gasește la limita de proprietate spre DJ 687,
- o deschidere, de aprox. 33,6m, la calea de acces
- formă regulată (aprox. dreptunghi)
- topografie plană, orizontală
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Partile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare. În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobanzi, comisioane. Cereea și oferta de proprietăți imobiliare pot ține de echilibru, dar aceasta este teoretică și este atinsă rareori, existând tot timpul un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cereea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna bine informați iar acțiunile de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivele, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor intravilane din municipiul Hunedoara și satele aparținătoare. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de spațiile rezidențiale de la nivelul satului Pestisul Mare și al orașului cel mai apropiat, municipiul Hunedoara.

La data evaluării piața imobiliara este în stagnare datorită crizei economice, fiind o piață a cumpărătorului. Tendința, cel puțin pe termen scurt, este în scădere, pentru tranzacții și de creștere în ceea ce privește prețurile de tranzacționare. Gradul precar de dezvoltare economică a județului dar și închiderea unor angajatori importanți din zona au avut impact și asupra proprietăților imobiliare în sensul scăderii semnificative a prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe piețele imobiliare, cereea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cereea curentă. Cereea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În condițiile actuale de piață cereea este redusă pentru proprietățile de acest gen. Ea poate veni din partea familiilor cu venituri medii sau a investitorilor care doresc să dezvolte activitate de cazare sau prestări de servicii în zonă și dispun de o putere de cumpărare ridicată sau acces la surse de finanțare. Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăți se datorează și unei lipse de lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancare.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În satul Pestisul Mare și localitățile învecinate, oferta de spații similare este compusă din terenuri intravilane libere. Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică.
- există teren liber, astfel că există posibilități de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea

Oferte de Terenuri in zona analizata sunt destul de putine. Prejurile de oferta pentru vanzare de terenuri in zona sunt cuprinse intre 10 EUR/mp si pana la 15 – 20 EUR/mp, pentru terenuri intravilane, diferind in functie de suprafata, localizare, pozitionare, acces, utilitati. Oferta la vanzare se poate negocia pana la 5% - 10 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafete mari de teren).

Zona	Suprafata mp	Caracteristici	Tip teren	Preț, EUR/mp	Utilitati	Telefon
Pestisu Mare, la iesire spre Hunedoara	7012	plan, orizontal	intravilan	23	pe teren	www.romino.ro
Pestisu Mare, zona pensiunilor	2980	plan, orizontal	intravilan	12	partial-pe teren, partial-in vecinatate	0723 504 925
Pestisu Mare	900	plan, orizontal	intravilan	17,5	in apropiere	0766 855 228

3.4. Analiza echilibrului

Având in vedere cele prezentate anterior la nivelul localității există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul existenței unei oferte peste cerere și avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. În această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descrescere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipse de lichidități apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

In vizuina SEV 100 – Cadru general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îl maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosariul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simboză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să-l-o diminueze. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legate de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.5.1. CMBU a terenului liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”, orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termen. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul

oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Conform datelor de pe piața imobiliară, în zona terenurile au fost tranzacționate exclusiv în scopul construirii de proprietăți rezidențiale sau industriale. De asemenea în zona analizată există construcții cu destinație industrială, deci, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație industrială

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare trebuie să îndeplinească cele 4 criterii și anume:

- permisibilități legale;
- posibilă fizică;
- fezabilități financiare;
- maxim productivă.

4. EVALUAREA

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se poate utiliza una din abordările în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principii economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante - s-a utilizat pentru estimarea valorii terenurilor, nu s-a utilizat pentru estimarea valorii întregii proprietăți din lipsa de informații suficiente.

- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordează în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare - transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare - a fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor și a parcelei de teren intravilan..

- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent - a fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.1. Evaluarea TERENULUI

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

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

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

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității Pestisul Mare, s-a folosit metoda comparației directe. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Aceasta metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile găsite la oferta în zone apropiate, preturile de oferta fiind cuprinse între 12 EUR/mp și 23 EUR/mp, cu suprafețe cuprinse între 900 mp și 7.000 mp. S-a întocmit Grila comparativă de plată prezentată în ANEXA nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare :
VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 1.582 mp – 15.350 EUR (75.940 LEI)
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodei de evaluare prezentată a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:
Abordarea prin piață : 15.350 EUR (75.940 LEI)
5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; aceasta analiză este sintetizată în cele ce urmează:

Abordare prin piață	Observatii
Adecvare	buna
Precizie	buna
Cantitate, calitate informatii	buna

Criteriile de bază folosite sunt: adecvarea; precizia; cantitatea informațiilor.

Valoarea aleasa reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinabil intr-o tranzactie obiectiva si pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fara TVA :

VALOARE DE PIATA: 15.350 EUR echivalent a 75.940 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile în cazul unei tranzacții ;
-Evaluarea este subiectivă;
-Piese anexe se referă la întregul drept de proprietate ;
-Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 și a scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

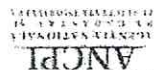
EVALUATOR

Ing. JORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALA

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67294 Hunedoara

Nr. Cerere	23569
Ziua	18
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare	
100106973890	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	67294	1.582	

B. Partea II. Proprietari și acte

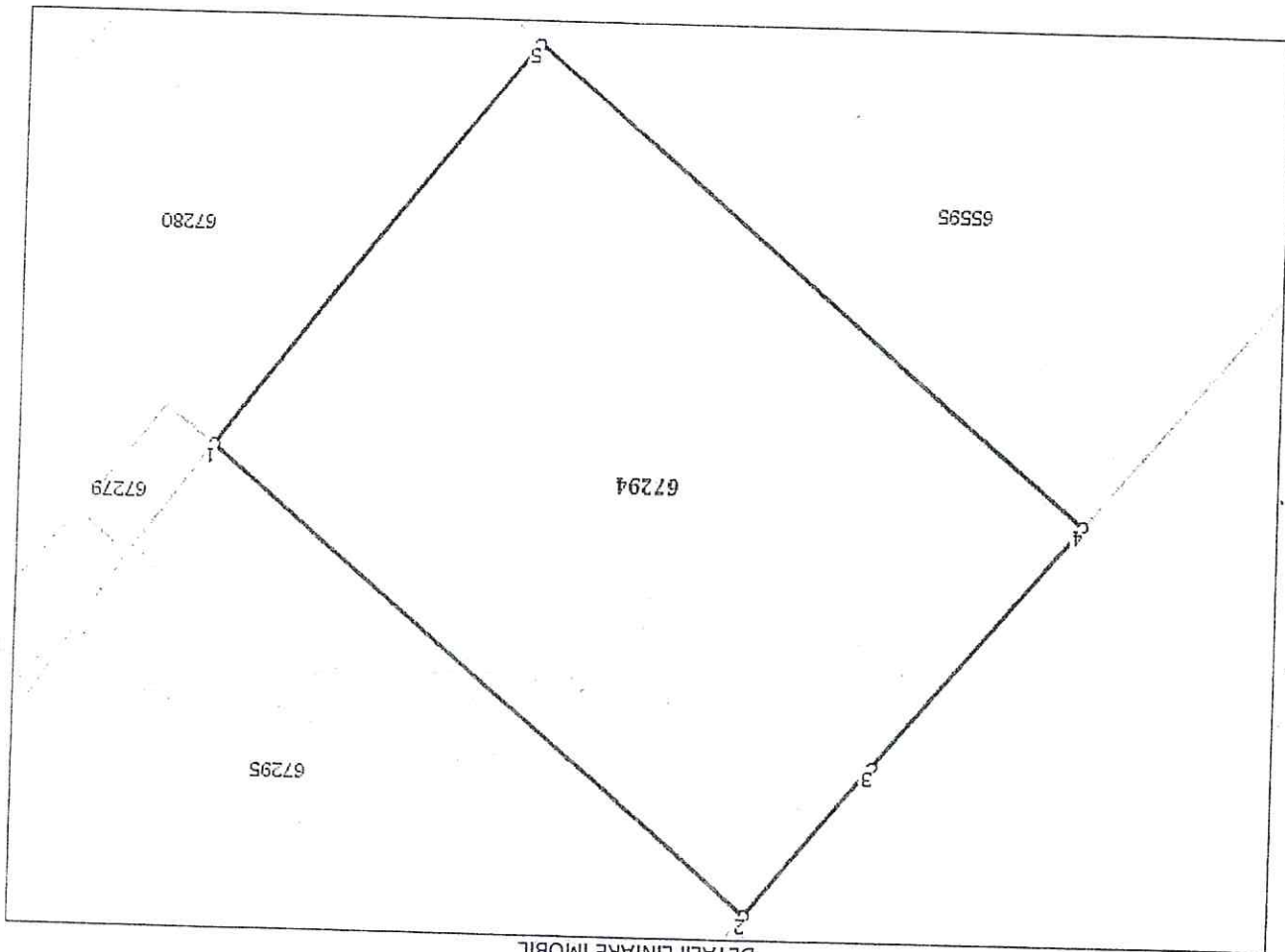
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27172 / 01/10/2014		
Act Notarial nr. Contract de schimb imobiliar aut.1699, din 16/09/2014 emis de Farcas Ladislau (Adresa 65381/13.10.2014 eliberata de Primaria Hunedoara);		
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept schimb imobiliar,		
B5	dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:331128, Domeniul Privat		
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
67294	1.582	
* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.		

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.582	-	-	-	

Lungime Segmente

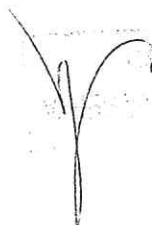
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

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

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

Carte Funciară Nr. 67294 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
18/08/2021, 11:27



Anexa nr. 3

<https://www.romimo.ro/>

Teren intravilan Hunedoara Pestisu Mare zona

Petrom

23 EUR

Hunedoara, Pestisu Mare Vezi pe harta
Valabil din 06.08.2021 10:53:16

Specificatii

Suprafata terenului 7012,0 m²

Front stradal 60

Numar fronturi 2

Alte detalii pret Negociabil; posibilitate parcelare.

Destinatie Comercial, Rezidential

Amplasare strazi Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Alte caracteristici Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil

Descriere

Vand teren intravilan in Pestisu Mare, la iesirea spre Hunedoara, zona Petrom. Localizarea exacta este marcata pe harta, precum si in imagine. Liber de sarcini.
Suprafata totala 7.012mp (152m / 60m / 132m / 50m). Front stradal la doua strazi (50,07m si 60,61m).
Posibilitate parcelare. Toate utilitatile.
Pret: 23€/mp, negociabil.
Pentru mai multe detalii rog sa fii contactat telefonic sau prin mesaj.

• Vizualizari: 515

• Raporteaza

Alex



[Handwritten signature]

Teren intravilan pentru casă, cu toate utilitățile,

in Peștisu Mare

12 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 980 m²

Descriere

Terenul intravilan are front stradal de 13,1 m, orientare Nord-Sud, localizat in zona pensiunilor din Peștisu Mare. Are la stradă rețeaua de energie electrică și rețeaua de gaz. Panza de apă freatică pentru irigații, este la cca 3÷4m de la suprafața solului.

Racordul de apă potabilă și canalizarea sunt instalate pe proprietate, funcționale cu contract la zi. Are număr de casa 189A înscris la cadastru. Are de asemenea o porțiune de circa 450mp amenajată pentru curte cu pietriș iar restul de teren este cultivat cu lucerna. Stația de autobuz este la 3 minute de mers pe jos.

ID: 185639732

Vizualizări: 6594

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

Activ azi la 00:52

• 0723 504 925

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

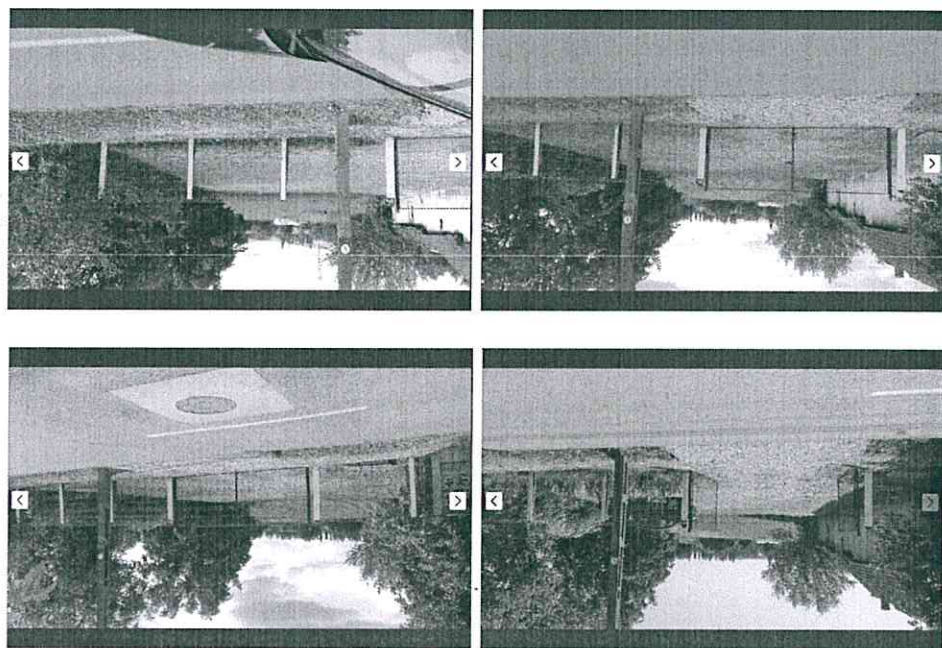
Vanzator

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

Activ azi la 00:52

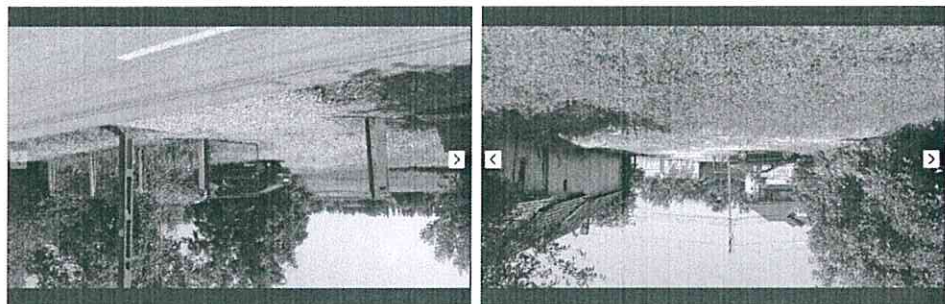
Localizare Peștisu Mare, Hunedoara



Antonie

Vind teren intravilan suprafata 900 metri

Postat 19 septembrie 2021



17,50 €

Prețul e negociabil

• Persoana fizica

• Extravilan / intravilan: Intravilan

• Suprafata utila: 900 m²

Descriere

Vind teren intravilan situat în Peștișu Mare 900m² posibilitate gaz,, apă curentă, fibră optică, preț 17,50€m² negociabil.

ID: 221862467Vizualizări: 786

Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

• 0766 855 228

Vanzator

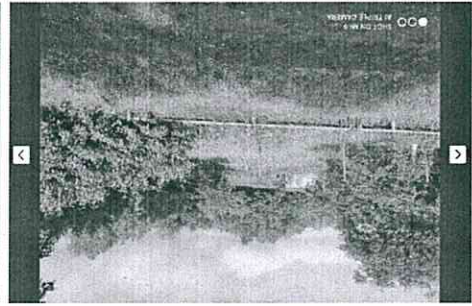
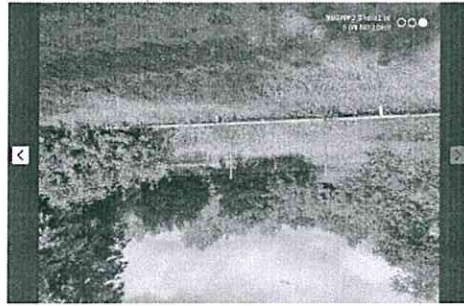
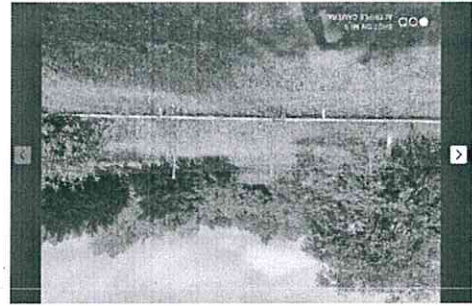
Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

Localizare

Pestisu Mare, Hunedoara



Handwritten signature in blue ink.

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.				
7. Topografie	plan, orizontal	similara	similara	similara
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,52	10,75	14,41
Comparabilele A si B au suprafete mai mari, se ajusteaza pozitiv. Comparabila C are suprafata mai mica, se ajusteaza negativ				
6. Suprafata - mp	1.582	7.012	2.980	900
Quantum ajustare		6%	2%	-1%
Ajustare, EUR/mp		0,99	0,21	-0,15
Valoare ajustata		17,52	10,75	14,41
Comparabila A are localizare superioara subiectului, se ajusteaza negativ, Comparabilele B si C au localizare inferioara, se ajusteaza pozitiv.				
5. Localizare	Pestisu Mare, Parcul Industrial spre Hunedoara	Pestisu Mare, la sosea, la iesire spre Hunedoara	Pestisu Mare, zona pensiunilor	Pestisu Mare
Quantum ajustare		-5%	10%	10%
Ajustare, EUR/mp		-0,87	0,96	1,32
Valoare ajustata		16,53	10,54	14,56
Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.				
4. Conditii pietei	data evaluarii			
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,39	9,58	13,24
Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.				
3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24
Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajusteaza.				
2. Conditii de finantare	la piata	la piata	teren	la piata
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24
Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajusteaza.				
1. Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24
Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5-10% (Piată puțin activă - Analiza de piață)				
Valoare oferta (EUR)				
Suprafata -mp	1.582	7.012	2.980	900
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	23,00	12,00	17,50
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	19,33	10,08	14,71
Tipul pretului	Oferta 08.2021	Oferta 08.2021	Oferta 03.2021	
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-5%	-10%
Ajustare, EUR		-1,93	-0,50	-1,47
Val obtinabila la vanzare (EUR/mp)		17,39	9,58	13,24

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3 1 EUR/LEI = 4,9486

VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Anexa nr. 4

Proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA

Hunedoara, Parcul Industrial, jud Hunedoara

Obiectiv : TEREN INTRAVILAN S = 1.582mp, situat in

Data evaluarii – 11.10.2021



Intocmit
Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEBAR

Valoare unitara adoptata
9,70 EUR/mp
48,00 LEI/mp
15.350 EUR
75.940 LEI
S = 1582mp
In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 9,7 EUR/mp sau 47,99 lei/mp aferenta comparabilei B care are caracteristici apropiate de subiect, are cel mai mic numar de corectii si are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (22%). Valoarea intregii suprafete de 1.582mp este de 15.350 EUR, respectiv 75.940 LEI.

Valoarea adoptata: comparabila B valoarea cu cel mai mic numar de corectii si corectia procentuala bruta cea mai mica				
Numar corectii	4	3	3	25%
Ajustare totala neta (EUR/mp)	-6,36	0,09	3,41	19%
% Ajustare totala neta	-28%	1%		
Ajustare totala bruta (EUR/mp)	8,34	2,24	3,70	
% Ajustare totala bruta	43%	22%		
Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nulla.				
11.Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	
Quantum ajustare	0%	0%	0%	
Valoare ajustata	11,04	9,67	16,65	
Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nulla.				
10.Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	
Quantum ajustare	0%	0%	0%	
Valoare ajustata	11,04	9,67	16,65	
A este superioara subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv, B este similara cu subiectul, nu se ajusteaza				
Quantum ajustare	-10%	0%	10%	
Valoare ajustata	11,04	9,67	16,65	
9. Acces	strada asfaltata	drum asfaltat, doua fronturi stradale	drum asfaltat	drum amenajat
A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.				
Quantum ajustare	-30%	-10%	5%	
Ajustare, EUR/mp	-5,26	-1,07	0,72	
Valoare ajustata	12,26	9,67	15,13	
8.Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan - in vecinatate	utilitati - pe proprietate apa, canalizare - pe proprietate, curent, gaz - in vecinatate	utilitati-in apropiere	



Nesecret
1 din 1

B-dul Libertății 12A, sector 5, București
Tel: 021 311 53 77 / Fax: 021 311 42 10
www.ansp.gov.ro; e-mail: ansps@ansp.gov.ro

Gheorghe ALECSEI

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

apărare.

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

AVIZ

Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente,

sat Peștiș Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

Domnul Dan BOBUTANU

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

21-59021 PM Primăria Hunedoara 02.08.2021

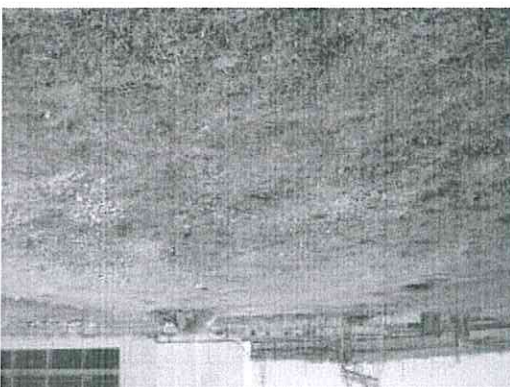
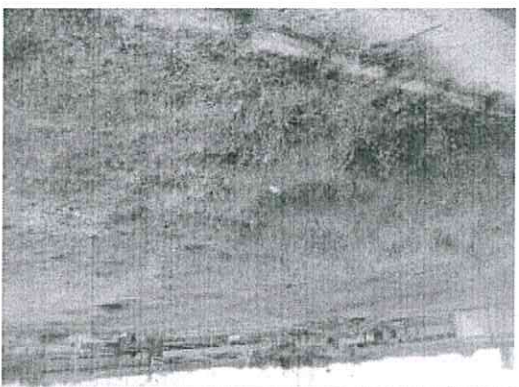
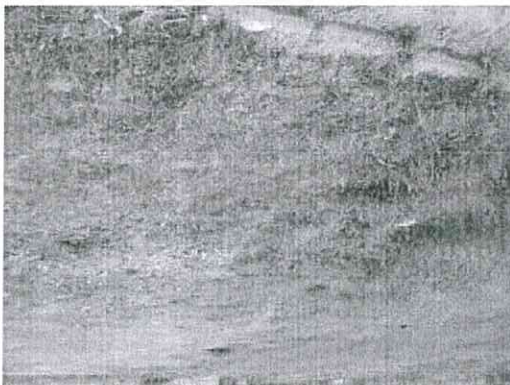
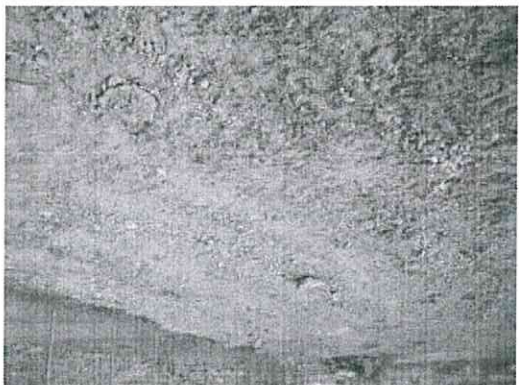
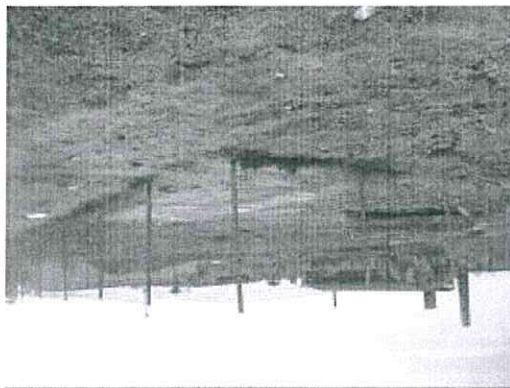
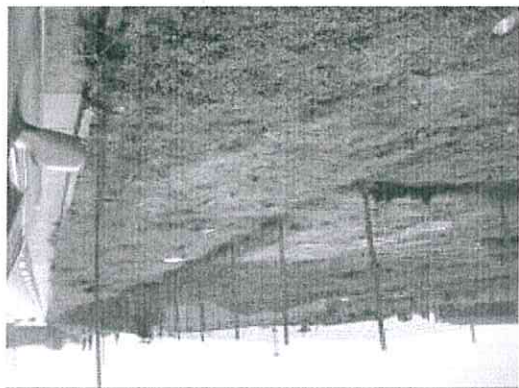


Nesecret
Nr. 2414 PS/
2021
Exemplar nr. 1

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



5/11/2017



TEREN INTRAVILAN, S = 1.582MP
HUNEDOARA, PARC INDUSTRIAL, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 67294 HUNEDOARA, CAD 65736
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA - DOMENIUL PRIVAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

S.C. PROEVACONS IMOB S.R.L.

Str. Bd. Libertatii, nr. 4, Localitate Hunedoara

CUI 16158016

J20 /229 /2004

Conform referat nr. 63725/17.08.2021

DA28630901

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		498	01	09	2021

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - necesar proceduri de concesiune, conform prevederilor legale in vigoare, pentru o perioada de 49 ani, a terenului in suprafata de 1.528 mp, situat in incinta Parcului Industrial Hunedoara, Municipiul Hunedoara, inscris in CF nr. 67294 Hunedoara, nr. cad. 67294, aflat in proprietate privata a municipiului Hunedoara, cu destinatia productie sau prestari servicii - furnizarea studiului de oportunitate, max. 30 zile de la semnarea contractului	buc		1	600,00	600,00	0,00	600,00			
	Total					600,00	0,00	600,00			

PRIMAR

BOBOUTANU DAN

VIZA GFPA

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

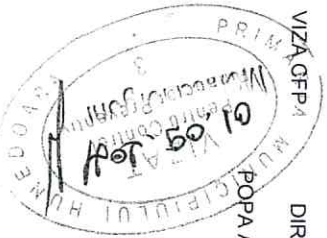
OLTEAN FLORIN

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI,

VÂNZĂRI, PRIVATIZĂRI
PAHONTU CRISTINA MARCELA



[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Intocmit 3 ex.
Franhofer Beatrice

02.SEP.2021

Ar: 66773 / 01.09.2021