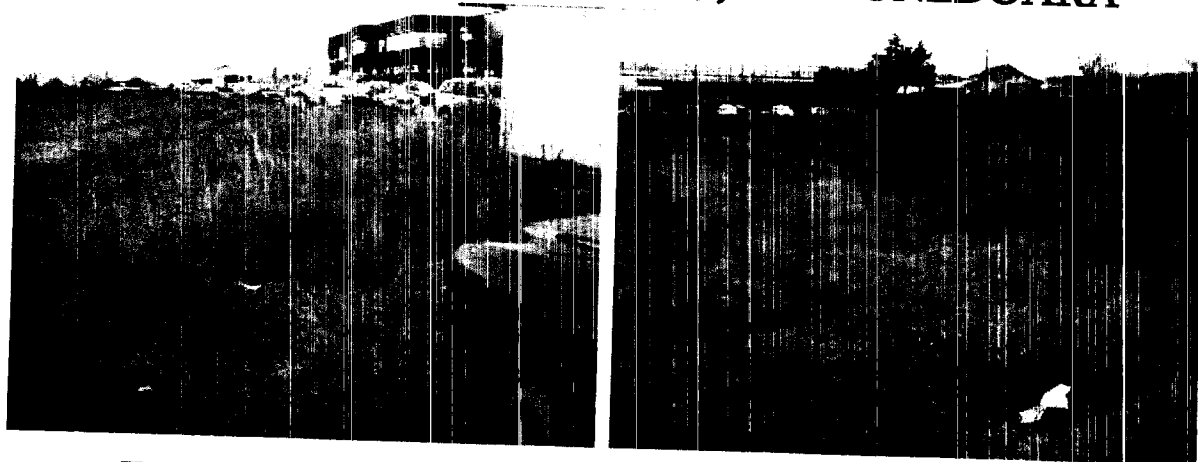


NR. 55/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU
PROCEDURA DE CONCESIONARE A IMOBILULUI
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1.597MP
SITUAT IN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL,
MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUD. HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 67503 HUNEDOARA, NR. CAD. 67503

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 – legitimatie nr. 13418/2021
intreprinderi – legitimatie nr. 13418/2021
bunuri mobile - legitimatie nr. 13418/2021

Handwritten signature



DECEMBRIE 2021

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 592/20.11.2021,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii minime a redevenței pe care o conținea terenul intravilan în suprafața de 1597 mp, situat în Hunedoara, Județul Hunedoara, înscris în C.F. 07503 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, Jud. Hunedoara, C.F. 2127028.

Studiul de oportunitate este format din 14 pagini scrise și 3 anexe care conțin diverse documente în fotocopie, fotografiile ale proprietății mobiliare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a estimat redeventa minimă la data de 16 decembrie 2021, pentru proprietatea imobiliară intravilan, S = 1.597 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIU PRIVAT.

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a redevenței minime

0,4 EUR/mp/an (504 EUR/an)

Valoarea nu conține TVA

Datele prezentate se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața mobilă specifică a proprietății, pe încrederea în datele furnizate și pe informații puse la dispoziție de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în ceea ce privește informații

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9491 LEI valabil la data de 16.12.2021.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expersă și rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute și reprezintă percepția evaluatorului. Valoarea rezultată nu a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentei lucrări

- valoarea a fost exprimată fiind seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezenta lucrare

- valoarea este subiectivă

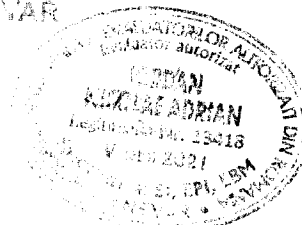
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile generate în urma aplicării legilor din domeniul de activitate atribuit

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Jordan Nicolae Adrian

Evaluator ANEVAR



Cuprins

Sinteza studiului de oportunitate

PARTEA I

. DATE GENERALE

1. CAPITOLUL I Premizele si scopul elaborarii 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 referinta
2. Prezentarea datelor
3. Analiza pietei imobiliare specifice
4. Evaluarea
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXE

- ANEXA NR. 1 Raport de evaluare teren intravilan, S=1.597mp
- ANEXA NR. 2. Copii extrase CF
- ANEXA NR. 3 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA NR. 4.. Determinarea valorii de piata a terenului
- ANEXA NR. 5. Fotografii ale imobilului
- ANEXA NR. 6. Comanda de evaluare

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

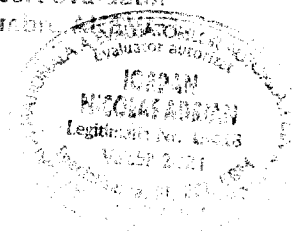
SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN, S=1.597 MP, SITUAT IN PARCUL INDUSTRIAL, MUNICIPIUL HUNEDOARA

1. OBIECTUL STUDIULUI : Terenu intravilan, S=1.597mp, situat in Parcul Industrial, Hunedoara, inscris la CF 87405 mp/ha nr. 11
2. DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
3. PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DEPARTAMENTUL PROIECTARE
4. TIPEL PROPRIETATII : Teren intravilan liber
5. SCOPUL STUDIULUI : Analiza oportunitatii concesionarii imobilului teren intravilan, S = 1.597mp, situat in Parcul Industrial, Hunedoara, conform Ordonantei de Urgenta nr. 117/2000 privind Codul administrativ si stabilirea valoarei anuale a redeventei pentru concesionarea imobilului
6. CONCEDENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDETUL HARGHITA
7. DATA STUDIULUI : 18.12.2021
8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R. : EUR = 4,9401 LEI
9. REZULTATUL STUDIULUI : Valoarea minima a redeventei, in vederea concesionarii imobilului teren intravilan, S=1.597 mp, in scopul activitatii publice deschise :

0,4 EUR/mp/an, respectiv 639 EUR/an

Valoarea nu contine TVA.
Decembrie 2021

Intocmit,
Ing. Jordan Niculase Adrian
Expert evaluator
Mercur



PARTEA I

CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului 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 1.597mp, situat în incinta Parcului industrial Hunedoara, înscris în CF 67503 Hunedoara, aflat în proprietatea privată a municipiului Hunedoara, cu destinație producție 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 și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan situat în Parcul industrial Hunedoara, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul privat detine dreptul de proprietate. Terenul este amplasat în localitatea Pestisă Mare, în vecinătatea a doua parcele care aparțin Parcului industrial și al unui drum amenajat aparținând localității Pestisă Mare, la intrare în municipiul Hunedoara.

Situația juridică

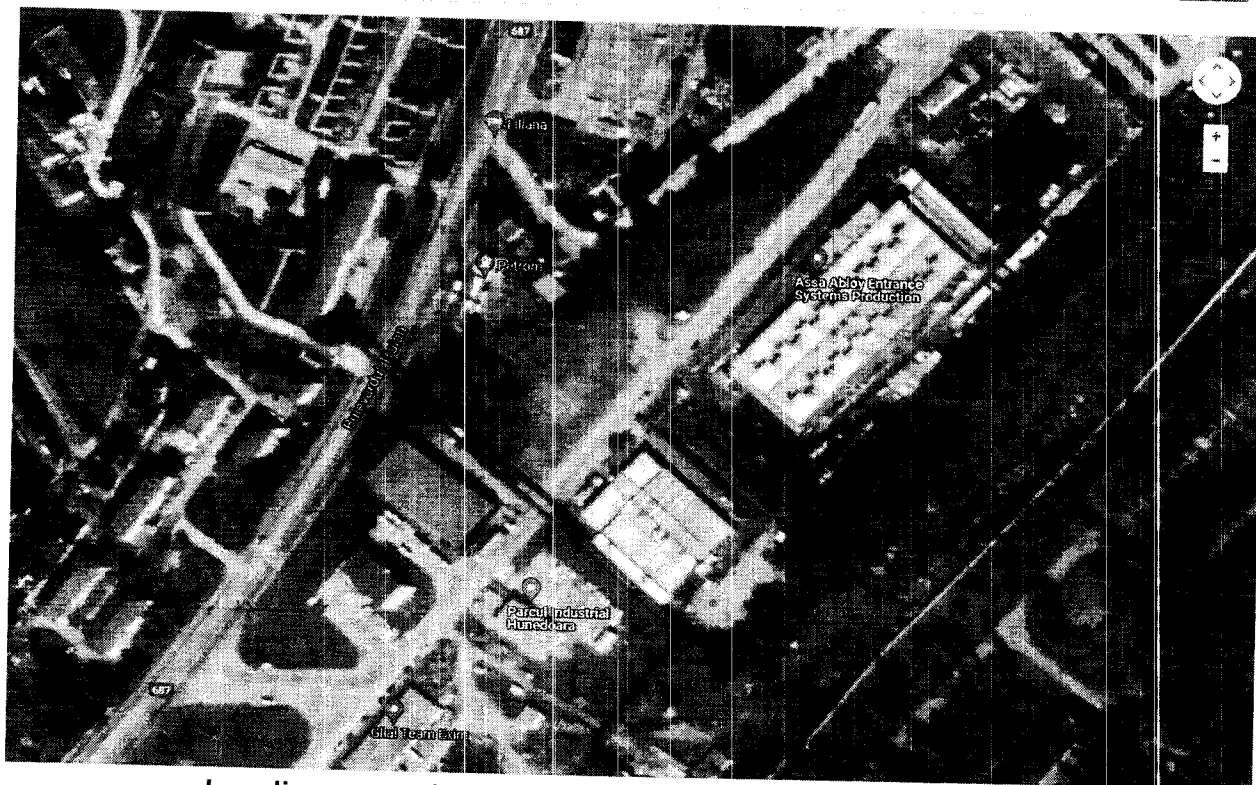
Terenul este înscris în domeniul privat al municipiului Hunedoara în cota de 1/1. Terenul a intrat în proprietatea municipiului Hunedoara prin parcelarea autenticată sub nr. 2318 din 10.11.2014 de către notar Farcas Ladislau Adrian (Adresa nr. 75375 din 19.11.2014 eliberată de Primăria mun. Hunedoara). Imobilul teren intravilan este liber de sarcini, conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciara eliberat pe baza cererii nr. 7177 din 03.03.2020.

Elemente de identificare

Terenul este situat în Parcul industrial Hunedoara, existent în Pestisă Mare, are o suprafață de 1.597m și este liber de construcții, are o formă regulată (aproximativ trapez), este plan și orizontal, este îngrădit pe o latură. Este situat la limita de proprietate cu două parcele care aparțin Parcului industrial (parcelele înscrise în CF 65736 și CF 67504), pe partea stângă a DJ 687 în sensul de intrare în municipiul Hunedoara. Se învecinează pe o latură cu un drum de acces, iar pe latura a patra se învecinează cu un drum amenajat al localității Pestisă Mare (de care este despartit de un gard împrejmuit). În zona se află spații 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 înălțime medie de aprox. 50,7m. Terenul nu este sistematizat și amenajat, rețelele de apă caldă, gaze și gaz metan sunt în vecinătate, iar rețeaua de energie electrică este în aerodiere. 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 Mai Bune Utilizări. 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 reconstituire 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, S=1.597mp

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Descrierea zonei in care se afla terenul

Municipiul Hunedoara este situat pe valea Cernei, in partea centrala a judetului Hunedoara, la o altitudine de 220-270m si la 19 km fata de municipiul Deva, acoperind o suprafata de 97kmp.

Localitatea dispune de infrastructura unui oras modern, avand urmatoarele retele si utilitati :

- retele de energie electrica ;
- retele de distributie a gazelor naturale ;
- retele de alimentare cu apa potabila ;
- retele de canalizare menajera si pluviala ;
- mijloace de transport in comun ;
- cai de acces rutier si feroviar ;
- telefonie fixa si mobila.

Hunedoara este cel mai mare oraş din ţară care nu este reşedinţă de judeţ. Are o populaţie de 55384 locuitori. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum judetean care face legătura cu drumul European E68 care străbate ţara de la Arad - Deva - Orăştie - Sibiu - Braşov - Bucureşti şi drumuri judeţene care fac legătura între Hunedoara şi Călan, respectiv Hunedoara şi Haţeg. Atestată documentar la 1265 sub numele Hunnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaşte o dezvoltare impetuoasă şi va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei aşezări, ce a luat naştere la poalele dealului Sânpetru la confluenţa râurilor Cerna şi Zlaşti, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Municipiul este strabatut de raul Cerna. In municipiu functioneaza 57 unitati scolare si gradinite, precum si institutii postliceale cu profil sanitar si de informatica si institutii de invatamant superior – Facultatea de inginerie Hunedoara. Hunedoara, fiind un oras preponderent industrial, puterea de cumparare a locuitorilor depinde in mare masura de situatia economica a societatilor cu profil industrial, situatie care s-a inrautatat in ultimii ani, aceasta resimtindu-se in scaderea puternica a investitiilor. Rata somajului este una din cele mai ridicate din judet, pe masura ce întreprinderi din domenii ca exploatarea si prelucrarea lemnului, industria usoara (textile, incaltaminte, pielarie, covoare), industria alimentara etc. continua sa-si reduca activitatea si sa se restructureze disponibilizand personal, fapt ce face ca nivelul de trai al populatiei sa fie in scadere.

Municipiul are o serie de atractii turistice cum ar fi : Rezervaţia naturală “Pădurea Chizid” (50 ha), Lacul Cinciş, Casa de Cultura, Galeria de Arta Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, gradina zoologica din padurea Chizid.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafaţa parcului este de 193.000 mp, împărţită în 26 de parcele cu suprafeţe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesioneaza 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 judeţean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilităţi complete pentru orice tip de investiţie industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicaţii prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecţie, dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcţii adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanţă investitorilor pe tot parcursul implantării investiţiilor şi operării capacităţilor de producţie.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori 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 locații care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;
- Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de creșterea recentă a numărului șomerilor;
- Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici măcar în momentele concedierilor masive;
- Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

2. Avantaje legate de piață:

- Situată 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;
- Situată la 7 km de principalul drum european care traversează România;
- Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;
- Poziția la 15 km de calea ferată existentă pe coridorul de transport 4, Budapesta - București, cale ferată modernizată actualmente în cadrul unui proiect al Uniunii Europene;
- Amplasarea la nu mai mult de 200 km de frontiera României.

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;

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- 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 medievală: 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 urmareste introducerea acestuia in sectorul productiv prin realizarea unor spatii de productie sau de prestari servicii.

Concesionarea terenului intravilan va constitui noi venituri la bugetul local, fiind un teren care nu este folosit in prezent în scopuri producătoare de venituri. Motivele financiare pentru care este oportuna concesionarea acestui teren sunt :

- Realizarea de investitii necesare, privind amenajarea terenului si realizarea unor spatii productive.

- Primaria va incasa in mod regulat, pe toata durata concesiunii, valoarea redeventei care va fi stabilita, sume pe care le va utiliza in scopul rezolvarii unor probleme financiare.

3.2. Motive de ordin social

Realizarea unor spatii de productie prin diferite investitii va oferi noi locuri de munca in localitatea Pestisu Mare, sat apartinator de municipiul Hunedoara, intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din localitate. Totodata se pot impulsiona si activitati conexe.

3.3. Motive de mediu

Suprafata de teren care se va concesiona se va afla in folosinta unei societati comerciale care se obliga sa asigure curatenia si intretinerea zonei. Lucrarile de investitii se vor face doar pe baza avizelor de mediu, avand astfel certitudinea ca activitatile care se vor desfasura pe teren nu vor afecta in mod defavorabil mediul inconjurator. Totodata, in functie de specificul activitatii care se va desfasura pe terenul concesionat, viitorul concesionar va efectua colectarea selectiva a deseurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea ca este oportuna concesionarea terenului intravilan, deoarece indiferent de amenintarile si riscurile ce pot aparea, nu este posibila o stagnare a investitiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodata este necesar, pentru a se obtine o valoare cat mai mare a redeventei,

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 celei mai bune utilizari.

Conform Art. 17, din Legea nr. 50/1991, „Limita minima a prețului de concesionare se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de plată, la care se adaugă costul investiției de infrastructură aferente. Valoarea de plată ale imobilului estimată în partea a doua a prezentului raport, constituie baza de calcul privind nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației. In cazul de fata nu este cazul de adaugare a costului pentru lucrari de infrastructura aferente, astfel ca limita minima a redeventei este determinata prin impartirea valorii de plata a imobilului teren intravilan la numarul de ani care se prevede a fi recuperata valoarea imobilului, respectiv 25 ani

In cazul concesionarii, proprietarul va emite factura catre concesionar, acesta avand obligatia de a achita redeventa la intervalele de timp stabilite prin contractul de concesiune. Sustragerea de la plata redeventei va atrage dupa sine penalitati sau chiar rezilierea contractului de concesiune, conform detaliilor stabilite prin contractul de concesiune. Redeventa se va putea indexa anual cu indicele de inflatie, precum si cu alte adugaminte determinate de modificarile legislative.

Valoarea finala a redeventei se va stabili in urma licitatiei publice de urmatoare tip organizata de catre municipiul Hunedoara, conform legislatiei in vigoare. Nivelul minim al redeventei pentru parcela de teren propusa a fi data in concesiune este :

$R(\text{EUR/an si mp}) = V_p / 25 \text{ ani} / 1.597$, unde :

R – Redeventa anual/mp

V_p – valoarea de plata a imobilului teren intravilan, in suprafata de 1.597 mp

25ani – perioada in care trebuie sa se asigure recuperarea pretului de vanzare al imobilului

1.597 mp – suprafata imobilului teren intravilan

$R = 14.530 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} / 1.597 = 0,4 \text{ EUR/mp/an}$ (respectiv 539 EUR/an)

Se propune ca redeventa minima pentru concesionarea imobilului teren intravilan valoarea de 0.4 EUR/mp/an, respectiv 539 EUR/an, fara TVA, in lei, la cursul BNR la data incheierii facturii.

CAPITOLUL V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

In conformitate cu dispozitiile art. 312, paragraful 1, cuprins in ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 Iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de interes de proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. Pot participa la licitație orice persoana fizică sau juridică interesată, română sau străină, care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum este aprobată 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 zididlian de circulație națională și într-un zididlian

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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:

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- 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, adresa/sediul, 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 ofertele;
- 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 castigatoare.

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 castigatoare se va determina pe baza punctajului obtinut.

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

stabilirea prin contract între proprietar și eventualul investitor interesele care pot fi obținute pe termen lung, dar nu mai puțin de cea prevăzută pentru termenul de folosință a imobilului, respectiv 25 ani. Contractul de concesiune de bunuri propriulate poate fi prelungit prin acordul de voință al părților încheiat în formă scrisă, cu condiția ca suma însumată să nu depășească 49 de ani.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, prin lege specială se pot adopta dispoziții care să aibă o durată mai mare de 49 de ani.

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru aplicarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aplicarea procedurii de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru depunerea cererilor de preluare a licitației și deschiderea primei scurte în funcție de numărul de cereri, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului de concesiune în prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurea două etape pentru concesiune directă.

CAPITOLUL VIII. Avize solicitate

Potrivit avizului nr. 1319 PS/20.06.2020 emis de Administrația Regională a Județului Hunedoara și Probleme Speciale, se menționează de către autoritatea regională că în cazul în care imobilul, proprietate publică nu se înscriează în infrastructura sistemului de concesiune, avansul imobilului, obiect al concesiunii, nu este situat în interconexiune cu rețeaua de apă potabilă, nu este necesară obținerea avizului structurilor de alimentare cu apă și nu sunt necesare protejări.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezenta Studiul de oportunitate, valoarea actuală a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare a comunității locale, este evident faptul că alternativa concesionării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Se propune redevența minimă pentru începerea licitației în cuantum de 639 EUR/imp/an, respectiv 639 EUR/an, în Lei, în sumă în EUR cu două zecimale (facturi).

Valoarea nu conține TVA.

Decizia finală asupra redevenței minime aparține Consiliului Local al Municipiului Hunedoara.

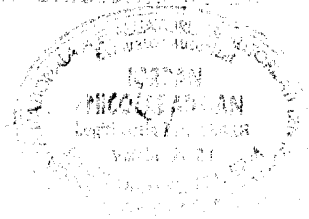
Redevența este estimată în conformitate cu valoarea cu opt la sută din valoarea CMEU la data întocmirii studiului de oportunitate, așa cum este prezentat în anexa prezenta studiu. Valoarea estimată mai sus, pentru concesionarea terenului, este o opinie, o concluzie bazată pe informațiile existente pe site-ul de vânzare-cumpărare de piață a terenului întravilan.

EVALUATOR

NICOLAE NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



NR. 55/2021

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, S = 1.597MP
SITUAT IN HUNEDOARA, PARCUL INDUSTRIAL,
JUD HUNEDOARA**



INSCRIS IN CF 67503 HUNEDOARA, NR. CAD. 67503

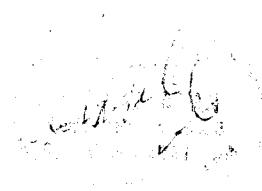
**PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA**

**întocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian
expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418**

**evaluator întreprinderi
certificat nr. 28/2004**

**evaluator proprietati imobiliare
certificat nr. 1265/2004**

**evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009**



NOTĂ: Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al destinatarului și al evaluatorului

DECEMBRIE 2021

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 = 1.597 mp, situat în Hunedoara, Parcul Industrial, Județul Hunedoara, înscris în CF 67503 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud. Hunedoara, OIF 2127028.

În acest sens s-a utilizat o metoda de evaluare considerată cea mai adecvată la data evaluării, pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară menționată.

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

Că artare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul prezintă, estimat valoarea de piață la data evaluării, 15 decembrie 2021, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 1.597 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA (DOMENIU PRIVAT).

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

14.530 EUR (71.940.140 RON)

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita cunoștințelor, în considerație a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații luate de la proprietarul specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele posesorului terenului, 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=4.943.171 RON la data evaluării, 15.12.2021.

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

Valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și procedurile descrise în prezentul raport.

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o opinie asupra unei valori

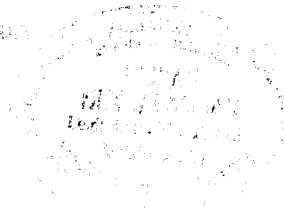
Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare pentru a se demitea repale din domeniul de activitate atribuit

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Iordan 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. Anexe**

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	TEREN INTRAVILAN, S = 1.597 mp
2. LOCALIZARE	HUNEDOARA, PARCUL INDUSTRIAL, JUD HUNEDOARA
3. TERENUL	S = 1.597 mp
4. CONSTRUCȚIE	Nu este construcție pe teren
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIU DE PROPR
6. CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7. DESTINATAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA, Cămin 103, 410100 Nicolae Adrian
9. TIPIUL PROPRIETĂȚII	Proprietate imobiliară de tip teren liber
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a bunului imobiliar în scop estimării redevenței minime
11. BAZA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECȚIEI	16.12.2021
14. DATA EVALUĂRII	16.12.2021
15. CURSUL DE REFERINȚA B.N.R.	1 EUR = 4.9491 LEI
16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)	
TEREN INTRAVILAN, S = 1.597mp	- abordare prin piață 14.530 EUR (71.920 LEI)
17. REZULTATUL EVALUĂRII	

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață recomandată pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări, este de

14.530 EUR, reprezentând 71.920 LEI

Valoarea nu conține TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele care au condus la determinarea acestei valori sunt:

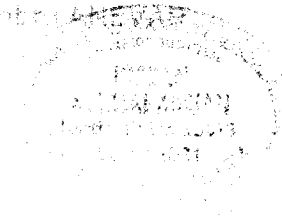
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și apăsările semnificate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării;

- 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 metodologiilor de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Înlocuitor
Ing. Jordan Nicolae Koss
membru ANEVAR



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

1. TERMENII DE REFERINTA

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni 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.
- Inspekția proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, în data de 16.12.2021, în prezenta reprezentantului proprietarului.
- Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul. 13418 – valabilă 2021.
- ☐ Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.
- ☐ Afirmațiile 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 nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ☐ În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns 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 actionar, 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, ediția 2020.
- ☐ La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializările:
 - 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 marturie 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..

Evaluator,
Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR

SCOPUL SI DOMENIUL DE APLICARE AL RAPORTULUI

1.2. Clientul, utilizatorul, beneficiarul

În conformitate cu datele înregistrate în birou cu date proprii a Trei urorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv P.I. nr. 1 în cadrul P.I. nr. 1 HUNEDOARA, CIF 2127328, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat, și conține informații adecvate doar pentru scopul respectiv. Evaluatorul nu va transmite informațiile conținute în prezentul raport către alte părți, dacă acestea nu s-a fost convenit în scris în scris. Utilizatorul și/oră nu poate fi responsabil pentru eventuale prejudicii cauzate în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea este acordată de către fața de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici o parte.

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în vederea estimării redevetelor primale. Evaluarea este realizată pentru a fi utilizată pentru a fi scopuri și/sau în altă contextului prezentat. În cazul în care este necesar, evaluarea este realizată în scopul estimării.

1.4. Identificarea activității de evaluare

Prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Componente	Descriere	Detalii	Detalii	Detalii
Teren în vânzare	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara
	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara
	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara
	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara
	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara
	Adresa	Hunedoara	Adresa	Hunedoara

În scopul prezentării este necesar să se precizeze că prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Descrierea: Prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

1.5. Tipul valorii de piață

Luând în considerare faptul că prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat, prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Valoarea de piață este estimată în funcție de valoarea de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Data evaluării este data la care prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Data inspecției este data la care prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Data raportului este data la care prezentul raport de evaluare este realizat în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

Această evaluare este realizată în scopul estimării valorii de piață a terenului în Hunedoara, str. Libertății, nr. 12, Județul Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinat.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie 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

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	a fost primită comanda nr. 692/23.11.2021, pentru efectuarea studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului, extras CF pentru informare	-
Inspekția proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspekția fiind efectuată în data de 16.12.2021, în prezenta 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;
- inspekția 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 oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obținute prin raționament 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 opinată 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 cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, 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 aceasta corespunde 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,

* Aspectele 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).

* Afirmațiile 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 îi 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.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- * 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 îmbunătățirilor 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 opinată 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 proprietarului care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății;
 - * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta 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 mărturie 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - * Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, a fost întocmită în ipoteza că 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 niciodată și în nici o altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

SC PROEVACONS IMOBIL HUNEDOARA

* 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 rețetare a acestuia, 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 referențe atrage după sine încetarea obligatiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu înșiră dreptul de publicare a lui.

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp marcat în acestă dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opțiunile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflației, evoluției cursului schimb).

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice modificare sau distorsiune din raport.

1.10. Declaraarea 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 concordanță și cu respectarea prevederilor din:

- **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** – Ediția 2020¹, referitor la:
- Definițiile și conceptele pe care au bazat acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (SEV – Cadrul general)

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Scopul și obiectul al evaluării (VS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (VS 102).

- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cadrului SEV 103 – Raportul de evaluare (VS 103).

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare este condus în conformitate cu prevederile SEV 200 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (VS 200) și SEV 600 – Proprietate imobiliară (VS 600). Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu s-a constatat abatere de la niciunul din standardele respective.

1.11. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportul de evaluare (VS 103) și prezintă, în afară de termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculurilor și informațiilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, conform SEV 103 – Raportul de evaluare (VS 103) și nu există nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.12. Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru din cadrul ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 2 – Abordări 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, s-a decis asupra abordării prin piață.

1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, conform celor prezentate în cadrul prezentului raport, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la care ar putea fi vândută, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan (S=1.897mp, atlată în anexa nr. 10) la data de 13.12.2021.

HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare:

14.530 EUR (14.920 RON)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 13.12.2021.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar :

- Extras CF nr. 7177/03.03.2020;

Proprietatea imobiliara evaluata are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT, cod de identificare fiscala CIF 2127028, jud Hunedoara.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie a rezultat faptul ca asupra proprietatii imobiliare nu exista sarcini. A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune ca proprietarul are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in 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, si poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat la limita de proprietate cu doua parcele care apartin Parcului industrial, pe partea stanga, in sensul de mers catre municipiul Hunedoara, intr-o zona cu platforme industriale, blocuri de locuinte, societati cu profil industrial.

- Amplasamentul are acces la o alee carosabila, care are acces direct la DJ 687,.

• Drumul judetean este asfaltat, cu doua benzi pe sens.

• Zona are destinație industrială si rezidentială.

• Dotarea cu utilități : rețelele de apa curenta, canalizare, gaz metan sunt in vecinatate, rețeaua de curent electric este in apropiere.

Vecinii imobilului sunt doua parcele care apartin Parcului industrial (parcelele inscrise in CF 65736 si CF 67504), aleea carosabila si un drum amenajat al localitatii Pestisu Mare (de care este despartit de un gard imprejmuit).

Conform datelor colectate la inspectie, corelate cu instructiunile 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 67503 Hunedoara	67503	Intravilan 1.597mp	Nu exista constructii pe teren		

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

Denumire	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	7177/03.03.2020	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.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Județul 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 Poiana Ruscă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb, și Jiu.

Depresiunile întinse ale Hațegului și Zarandului 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-argentifere, cărbuni (în special huiă, în Valea Jiului) (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetavaiiului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimica, 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 - Sighișoara - București - Constanța. O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani - Filiași care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și liniile Ilia - Lugoj și Brad - Arad. De menționat ca ultimele două sunt căi ferate neelectrificate.

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

Imobilul este amplasat în satul Pestisul Mare, sat aparținător de municipiul Hunedoara. 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 : Sântuhalme - 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 registrului 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 are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cinciș, 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 investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori 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 1.597 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces la calea de acces apartinătoare de Parcul industrial, accesul pietonal și auto este posibil pe o latura,
- categoria de folosinta – curti constructii,
- terenul este împrejmuit pe o latura ce se gaseste la limita de proprietate spre DJ 687,
- o deschidere, de aprox. 50.7m, la calea de acces
- formă regulată (aprox. trapez)
- topografie plană, orizontala
- 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 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile 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.

Pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acesta este teoretic și este atins rareori, existând tot timpul un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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 Pestisu Mare și al orasului cel mai apropiat, municipiul Hunedoara.

La data evaluării piața imobiliară 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 zonă au avut impact și asupra proprietăților imobiliare în sensul scaderii semnificative a prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În condițiile actuale de piață cererea este redusă pentru proprietățile de acest gen. Ea poate veni din partea familiilor cu venituri peste medie 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 imobiliară, 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 Pestisu 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.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

· există teren liber, astfel că există posibilități de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea

Oferte de Terenuri în zona analizată sunt destul de puține. Prețurile de ofertă pentru vânzare de terenuri în zona sunt cuprinse între 7 EUR/mp și până la 15 – 20 EUR/mp, pentru terenuri intravilane, diferind în funcție de suprafață, localizare, poziționare, acces, utilități. Oferta la vânzare se poate negocia până la 10% - 15 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafețe mari de teren).

Zona	Suprafața mp	Caracteristici	Tip teren	Pret, EUR/mp	Utilități	Telefon
Pestisu Mare, la iesire spre Hunedoara	7012	plan, orizontal	intravilan	23	pe teren	www.romimo.ro
Pestisu Mare, zona pensiunilor	2980	plan, orizontal	intravilan	12	partial-pe teren, partial-in vecinătate	0723 504 925
Pestisu Mare	900	plan, orizontal	intravilan	17,5	in aproiere	0766 855 228

3.4. Analiza echilibrului

Având în 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 descreștere, 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

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul 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 „simbioză 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 i-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 legale 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 termeni. 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:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar ;
- 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 principiile 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 terenului.

• **Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia 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 – nu a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului datorită lipsei de informații

• **Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului 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 – nu a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului.

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 stradal, 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 Pestișu Mare, s-a folosit metoda comparației directe. În procesul de comparație, s-a luat în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile găsite în oferta în zone apropiate, prețurile de oferta fiind cuprinse între 12 EUR/mp și 26 EUR/mp, cu suprafețe cuprinse între 900 mp și 7.000 mp. S-a întocmit lista comparatiilor de piață prezentată în ANEXA nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 1.597 mp – 14.530 EUR (71.920 LEI)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor rezultate referitoare la valoarea de piață a proprietății:

Abordarea prin piață - 14.530 EUR (71.920 LEI)

5.2. Concluzia asupra valorii

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

	Abordare prin piață	Observatii
Adecvare	buna	-
Precizie	buna	-
Cantitate, calitate informații	buna	-

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

Valoarea aleasă reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fără TVA :

VALOARE DE PIATA: 14.530 EUR echivalent a 71.920 LEI

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

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Valorile au fost exorinate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentei încheieturi;

-Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată (în funcție de particularitățile variabile la data tranzacției /motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției)

-Abordarea este subiectivă;

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei vânzări;

-Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;

-Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

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

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ
SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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, prețurile 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 comparațiilor de piață prezentată în ANEXA nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 1.597 mp – 12.140 EUR (60.070 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 : 12.140 EUR (60.070 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; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordare prin piață	Observatii
Adecvare	buna	-
Precizie	buna	-
Cantitate, calitate informații	buna	-

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

Valoarea aleasă reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fără TVA :

VALOARE DE PIATA: 12.140 EUR echivalent a 60.070 LEI

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

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

-Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

-Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției)

-Valoarea este subiectivă;

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei tranzacții ;

-Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;

-Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

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

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

[Signature]





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67504 Hunedoara

Nr. cerere	5368
Ziua	24
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098580772



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pestlău Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67504	1.700	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31582 / 13/11/2014		
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE aut. sub nr.2318, din 10/11/2014 emis de Farcas Ladislau Adrian (Adresa nr..75375/19.11.2014 emisa de Primaria mun.Hunedoara);		
B1	Se înființează cartea funciara 67504 a imobilului cu numărul cadastral 67504/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65737 înscris în cartea funciara 65737;	A1
Act De-Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP Farcas Ladislau;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 9335 din 08/05/2013; pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 9335 din 08/05/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

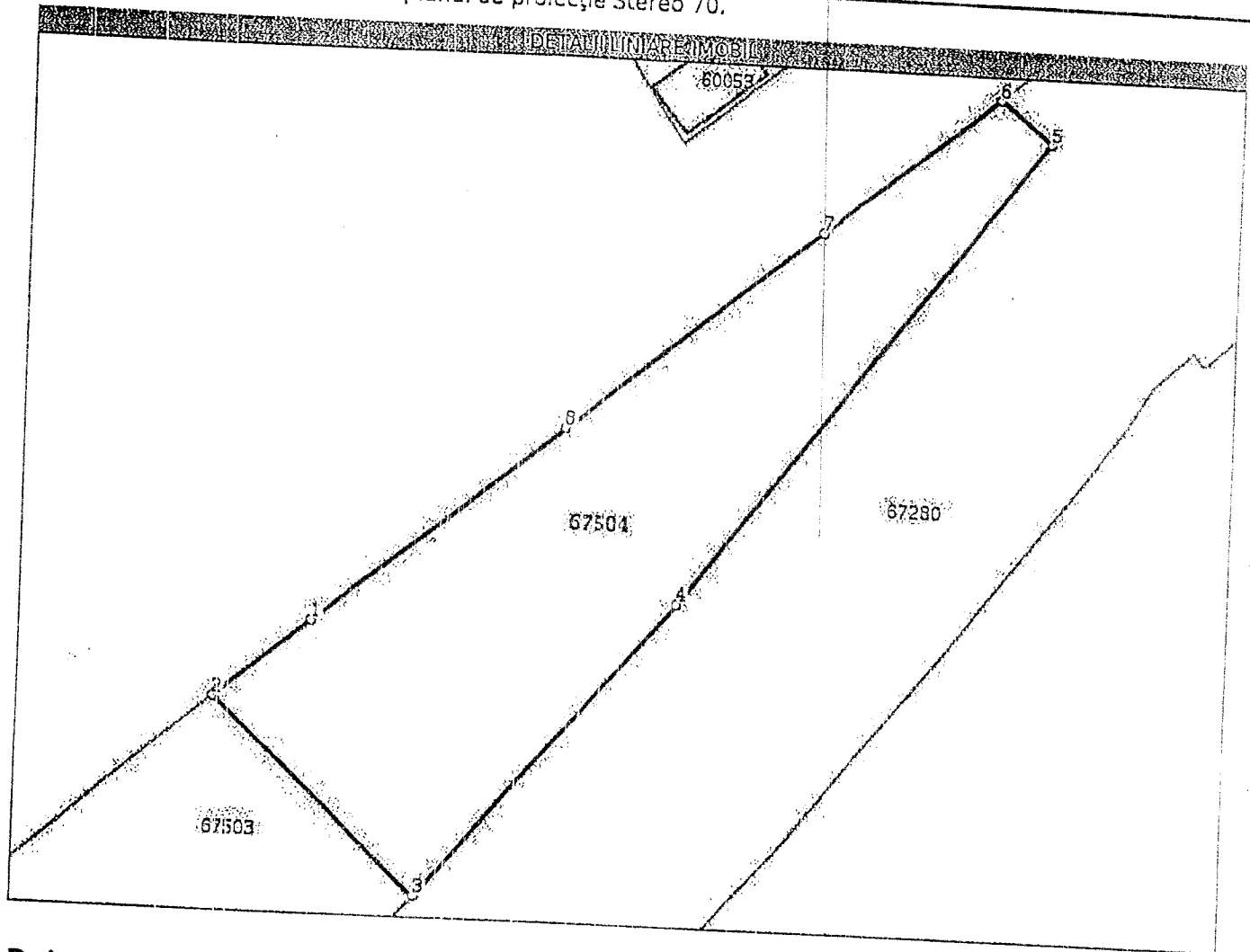
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

CONFORM CU
ORIGINALUL

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67504	1.700	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.700	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.071
2	3	27.357
3	4	38.593
4	5	58.446
5	6	6.586
6	7	21.647

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	31.735
8	1	31.236

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

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

Data și ora generării,

24/02/2021, 12:38

COLEȘNICU TAMARA BERTA
 referenț



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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67503 Hunedoara

Nr. cerere 7177
Ziua 03
Luna 03
Anul 2020

Cod verificare



100079791148

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

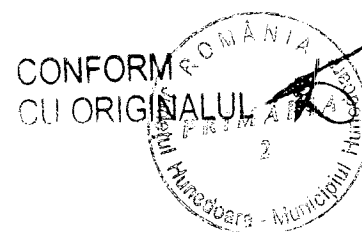
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67503	1.597	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31582 / 13/11/2014		
Act Notarial nr. DECLARAȚIE DE PARCELARE aut. sub nr.2318, din 10/11/2014 emis de Farcaș Ladislau Adrian (Adresa nr..75375/19.11.2014 emisa de Primaria mun.Hunedoara);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 67503 a imobilului cu numarul cadastral 67503/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65737 inscris in cartea funciara 65737;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP Farcaș Ladislau;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013; pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

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



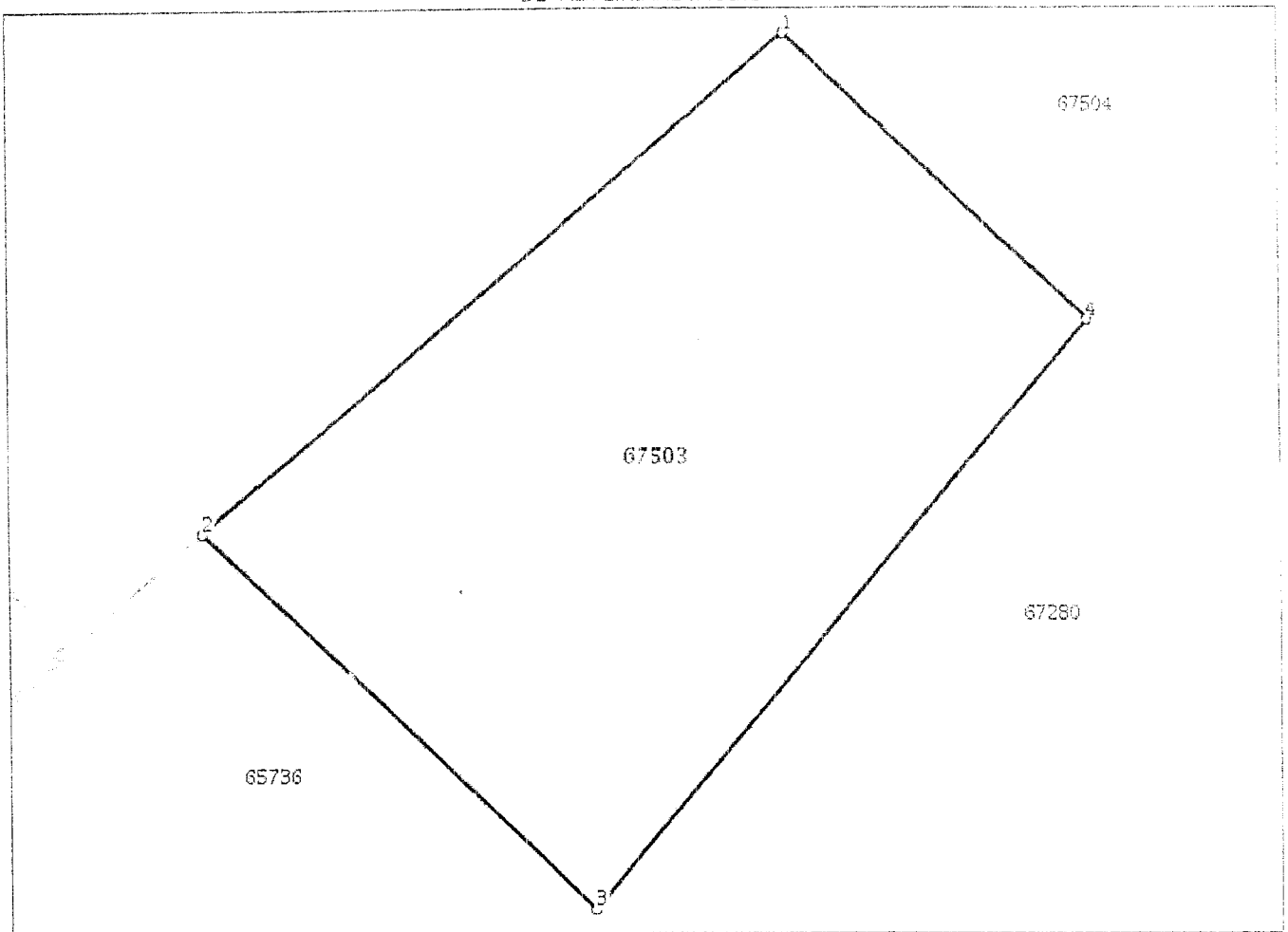
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
67503	1.597	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.597	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	50.729
2	3	35.814
3	4	50.759
4	1	27.357

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

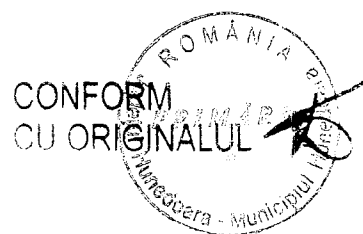
CONFORM
CU ORIGINALUL

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/03/2020, 12:55



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

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

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

Descriere

Vând teren intravilan în Peștișu Mare, la ieșirea spre Hunedoara, zona Petrom. Localizarea exactă este marcată pe hartă, precum și în imagine. Liber de sarcini.

Suprafață totală 7.012mp (152m / 60m / 132m / 50m). Front stradal la două străzi (50,07m și 60,61m).

Posibilitate parcelare. Toate utilitățile.

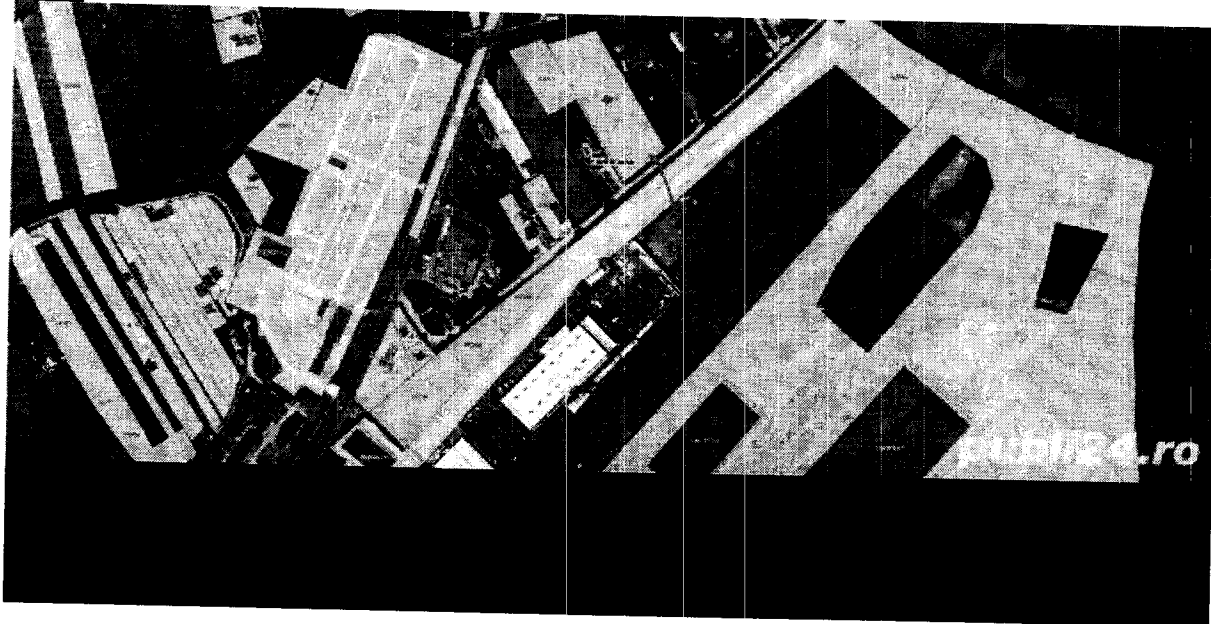
Preț: 23€/mp., negociabil.

Pentru mai multe detalii rog să fiu contactat telefonic sau prin mesaj.

- Vizualizari: 515

- Raporteaza

Alex



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

Postat 27 septembrie 2021

Teren intravilan pentru casă, cu toate utilitatile, in Pestisu 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 Peștișu Mare. Are la stradă rețeaua de energie electrica si rețeaua de gaz . Panza de apa freatica pentru irigatii, este la cca 3÷4m de la suprafata solului.

Racordul de apa potabila si canalizarea sunt instalate pe proprietate, functionale cu contract la zi. Are număr de casa 189A inscris la cadastru. Are de asemenea o porțiune de circa 450mp amenajata 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

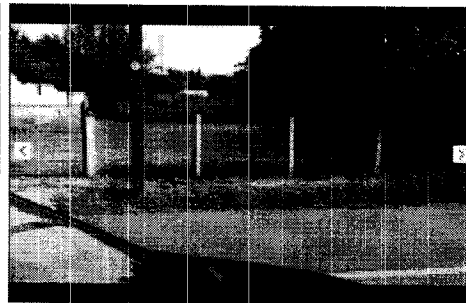
Vanzator

Antonie

Pe OLX din februarie 2016

Activ azi la 00:52

Localizare Pestisu Mare, Hunedoara



Postat 19 septembrie 2021

Vînd teren intravilan suprafață 900 metri

17,50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 900 m²

Descriere

Vînd 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

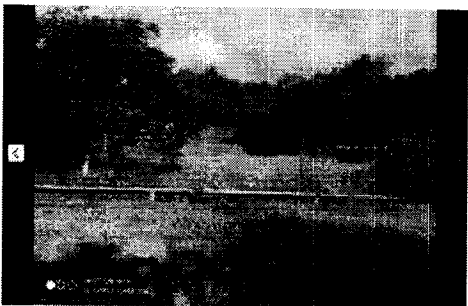
Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

Localizare

Pestisu Mare, Hunedoara



VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PÂNĂ METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3

1 EUR/LEI = 3,9/31

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				
Suprafata -mp-	1.597	2.800	2.800	900
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	2.800	2.800	11,50
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	2.36	2.36	14,71
Tipul pretului		Oferta 03.2021	Oferta 03.2021	Oferta 03.2021
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-10%	-10%
Ajustare, EUR		-280	-280	-1,47
Val obtenabila la vanzare(EUR/mp)		2.36	2.36	13,24

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza oferta la pretul de vanzare estimat, cu o marja de piata de aprox. 5-10% (Pata putina marja de piata de pret).

1.Drepturi de prop. transmise	destin.	destin.	destin.	destin.
Quantum ajustare				0%
Valoare ajustata				13,24

Toate comparabilele sunt cu aceeasi destinatie, nu se ajusteaza.

2.Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Quantum ajustare				0%
Valoare ajustata				13,24

Toate comparabilele au conditii la piata, nu se ajusteaza.

3.Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Quantum ajustare				0%
Valoare ajustata				13,24

Toate comparabilele sunt cu aceeasi tip de vanzare.

4.Conditiile pietei	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Quantum ajustare				0%
Valoare ajustata				13,24

Toate comparabilele au aceeasi data de evaluare.

5.Localizare	Pestisa Mare, Parcul Industrial spre Hunedoara	Pestisa Mare, Parcul Industrial spre Hunedoara	Pestisa Mare, Parcul Industrial spre Hunedoara	Pestisa Mare
Quantum ajustare				15%
Ajustare, EUR/mp				1,99
Valoare ajustata				15,22

Comparabila A are localizare superioara si conditii de teren, dar si o localizare inferioara, se ajusteaza negativ.

6.Suprafata - mp-	1.597	2.800	2.800	900
Quantum ajustare				-1%
Ajustare, EUR/mp				-0,15
Valoare ajustata				15,07

Comparabilele A si B au suprafete mai mari, se ajusteaza negativ la comparabila C care are suprafata inferioara, se ajusteaza negativ

7.Topografie	clan, deal	clan, deal	clan, deal	clan, deal
Quantum ajustare				0%
Valoare ajustata				15,07

Toate comparabilele au aceeasi topografie.

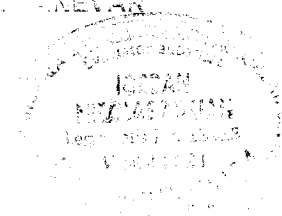
8. Utilitati	apa caldanta (gaz metan, electric, solar) energie electrica - in apropiere	utilitati - in apropiere	100% 100% 100%	utilitati - in apropiere	utilitati - in apropiere
Quantum ajustare					10%
Ajustare, EUR/mp					1,51
Valoare ajustata					16,58
A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ. C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.					
9. Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	100%	strada asfaltata	100%
Quantum ajustare					10%
Valoare ajustata					17,23
A este superioara subiectului, se ajusteaza negativ. C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv. D este si inferioara subiectului, nu se ajusteaza.					
10. Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	100%	liber	100%
Quantum ajustare					1%
Valoare ajustata					17,23
Toate terenurile sunt libere. Diferenta este de 1%.					
11. Tipul terenului	intravilan	intravilan	100%	intravilan	100%
Quantum ajustare					1%
Valoare ajustata					17,23
Toate terenurile sunt intravilane. Diferenta este de 1%.					
Numar corectii					3
Ajustare totala neta (EUR/mp)					1,00
% Ajustare totala neta					5,7%
Ajustare totala bruta (EUR/mp)					18,30
% Ajustare totala bruta					105,5%

Valoarea adoptata: comparabila B este cea mai mica, C este cea mai mare si D este cea mai mica, deci se adopta valoarea bruta cea mai mica

Valoare unitara adoptata

S = 1597mp

In urma stabilirii ajustarilor totale urmeaza a se adopta valoarea de 45,04 lei/mp aferenta comparabilei B care este cea mai mica si care este corectii si are cea mai mica ajustare totala bruta procedurii (18,30 lei/mp) sau 14,53 lei/mp.



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A
REZERVELOR DE STAT ȘI
PROBLEME SPECIALE



20-31704-PMH Primaria Hunedoara 29.05.2020

Nr. 1319/PS/

20.05.

Exemplu:

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Dan BOBOUȚANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16861 din 10.03.2020 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bu proprietate privată „Teren în suprafață de 1.597 mp.”, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 46, din *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Hunedoara*, însoțit de Consiliul local al municipiului Hunedoara prin Hotărârea nr. 339/13.11.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, și în Cartea funciară nr. 6750 al municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 67503 al imobilului teren situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

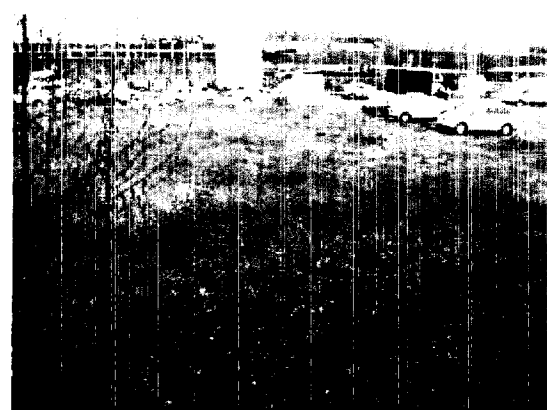
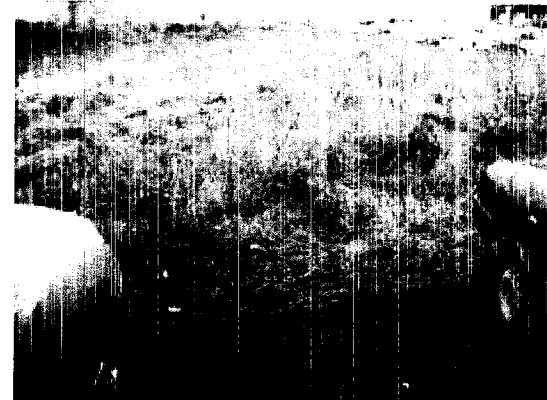
AVIZ

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

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

Gheorghe ALECSEI

TEREN INTRAVILAN, S = 1.597MP
HUNEDOARA, PARC INDUSTRIAL, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 67503 HUNEDOARA, CAD 67503
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

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

Strada: Bd. Libertatii, Nr. 4, Localitate: Hunedoara

CIF: 16158016

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data	
			Zi	An
		692	23	11 2021

Conform referat nr. 87762/08.11.2021

DA29332955/22.11.2021

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
7931100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - necesar producerii de concesiune, conform prevederilor legale in vigoare, pentru o perioada de 49 de ani, a terenului in suprafata de 1597 mp, situat in incinta Parc Industrial Hunedoara, Municipiul Hunedoara, in scris in CF nr.67503 Hunedoara, nr. cadastral 67503, aflat in proprietate privata a municipiului Hunedoara, cu destinatia productie si/sau prestari servicii. - intocmire studiu de oportunitate : 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	600,00	600,00	0,00	600,00			
Total						600,00	0,00	600,00			

PRIMAR BOBOUTĂNU DAN VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC POPA AURELIA ANISOARA CONSILIER JURIDIC DERYI ADINA SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE DIRECTIA PATRIMONIULUI ALBU MARINELA MARGARETA DIRECTOR EXECUTIV BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE, PARCARI PAHONTU CRISTINA MARCELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian