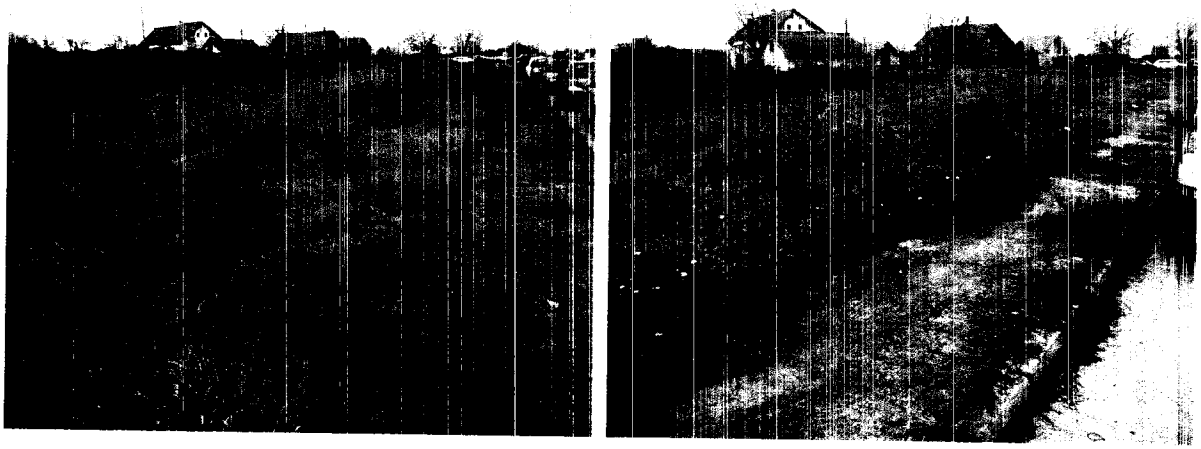
NR. 56/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU

PROCEDURA DE CONCESIONARE A IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1.700MP SITUAT IN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL, MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUD. HUNEDOARA



INSCRIS IN CF 67504 HUNEDOARA, NR. CAD. 67504

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

DECEMBRIE 2021

Stimate beneficiar,

[illegible]

Am elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii pentru [illegible] cumpărarea/vânzarea/închirierea imobilului situat în localitatea de [illegible] mp, [illegible] industrial, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. [illegible] [illegible] Domeniul privat, jud Hunedoara, CF 2[illegible] [illegible]

Scopul de oportunitate este format din 14 pagini scrise și [illegible] documente în fotocopii, fotografii de proprietăți mobiliare.

La urmare a măsurătorilor efectuate, prin metoda de evaluare [illegible] valoarea [illegible] la data de [illegible] septembrie 2022, pentru [illegible] 1.700 mp aflate în proprietatea [illegible] Hunedoara, [illegible]

Semnătura evaluatorului

Valoarea de piață a activelor nete imobile [illegible] 3,4 EUR/mp, [illegible]

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate se bazează pe documentațiile furnizate cu ocazia [illegible] informații culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, [illegible] la dispoziție de către proprietar și [illegible] angajați.

Costul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 Euro=4,9281 [illegible] RON.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, experta și recomandată [illegible] informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă [illegible] opinie a fost exprimată în limitele următoare de precizări:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile [illegible]
- Valoarea a fost exprimată bazându-se exclusiv pe [illegible]
- Valoarea este subiectivă
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de [illegible] și [illegible] legale din domeniul de activitate al [illegible]

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA
Director,
Ing. Florian Alexandru
Evaluator ANEVAR

Societatea Comercială PROEVACONS IMOB HUNEDOARA Jud. Hunedoara

Cuprins

SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI TEREN [illegible]
S=1.700 MP, SITUAT IN PARCUL INDUSTRIAL MUNICIPIUL [illegible]

1. OBIECTUL STUDIULUI:	Teren intravilan, S=1.700mp, situat [illegible] industrial, Hunedoara [illegible]
2. BENEFICIAR:	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
3. BENEFICIAR:	MUNICIPIUL HUNEDOARA [illegible]
4. TIPUL PROPRIETATII:	Teren [illegible]
5. SCOPUL STUDIULUI:	Analiza oportunitatii [illegible] intravilan, S = 1.700mp, situat [illegible] Hunedoara, conform Ordonanta de Urgenta [illegible] privind Codul administrativ [illegible]
6. DURATA DE [illegible]:	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA [illegible]
DATA STUDIULUI:	16.12.2021
8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R	1EUR = 4,9481 LEI

9. REZULTATUL STUDIULUI:

Prezentul studiu a redevenit un [illegible] concesionarii imobilului [illegible] o lunii civilă deschisă

0,4 EUR/mp/an [illegible]

Valoarea [illegible] TVA
Deva, [illegible] 2021

Intocmit
Ing. [illegible]
[illegible]
[illegible]

PARTEA I

CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate

Acest studiu este e abordat in conformitate cu prevederile [illegible] cuprinse in ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din [illegible] publicat în MONITORUL OFICIAL [illegible] ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. [illegible] Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al [illegible] articolului se hotărăște vânzarea, darea [illegible] concesiune sau în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei [illegible] în condițiile legii. In conformitate cu [illegible] 307 [illegible]sioneze terenul intravilan [illegible] de 1.700 mp situat [illegible] Hunedoara, inscris in CF 67504 Hunedoara, aflat [illegible] Hunedoara, cu destinatie productie [illegible] se urmareste prezentarea terenului si estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea acestui teren.

CAPITOLUL II. [illegible] Terenului

Obiectul [illegible] Hunedoara, pentru [illegible] proprietate. Terenul [illegible] unei parcele care apartine Parcului [illegible] amajat apartinand local [illegible]

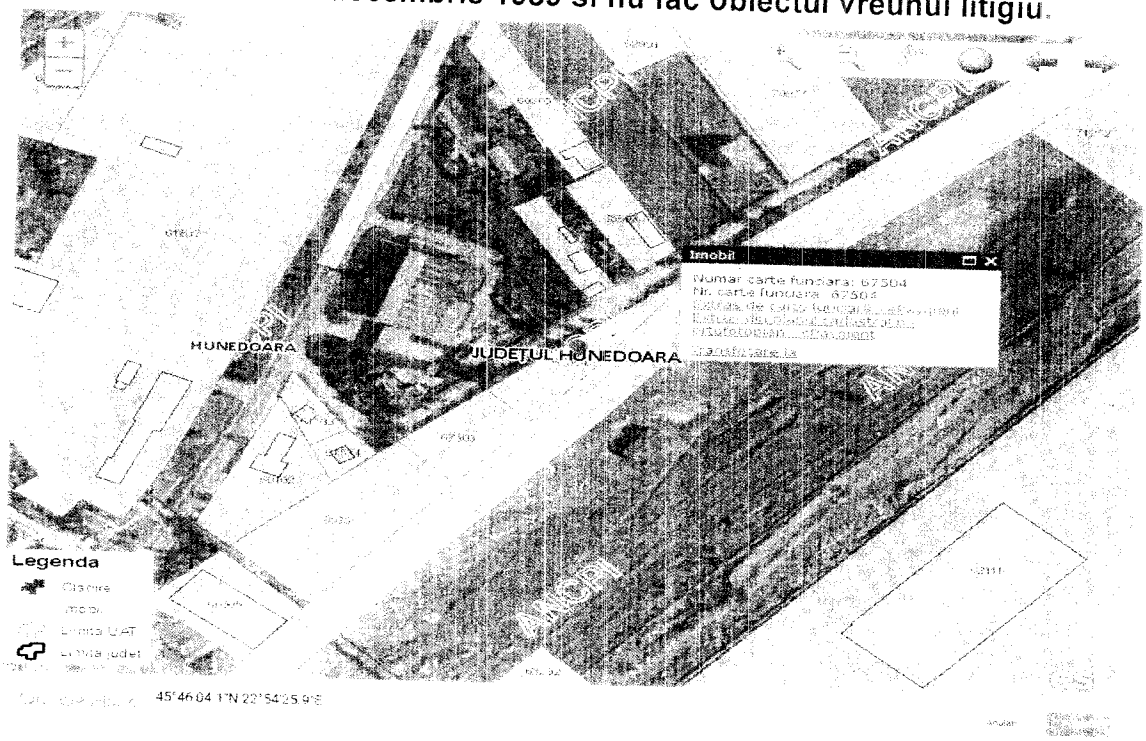
Situatia juridica

Terenul este [illegible] nul a intrat in proprietatea [illegible] 1218 din 10.11.2014 de [illegible] eberata de Primaria mun. [illegible] informatiilor [illegible] din 24.02.2021.

Elemente de identificare

Terenul este [illegible] suprafata de 1.700 mp [illegible] trapez), este plan si [illegible] o parcela care [illegible] anga a DJ 687, in se[illegible] n drum de acces, [illegible] Pestisu Mare (de [illegible] se afla spatii de productie, [illegible] alee auto, a Parcului [illegible] m. Terenul nu este [illegible] sunt in vecinatate, [illegible] zonei este [illegible] de productie sau [illegible] este in premisa Celei [illegible] obtine toate avizele, [illegible] Imobilul care [illegible] e a

dreptului de 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=1.700mp

Descrierea zonei in care se a

Municipiul Hunedoara este

la o altitudine de 220-2

97kmp.

Localitatea dispune de infrastructu

utilitati :

- **retele de energie electrica**
- **retele de distributie a gazelor**
- **retele de alimentare**
- **retele de canalizare menaje**
- **mijloace de transport in**
- **cai de acces rutier si feroviar**
- **telefonie fixa si mobila.**

Hunedoara este cel mai mare oras d

de 55384 locuitori. Este strabatuta

face legătura cu drumul European

Brașov - București si drumul

Hunedoara și Hațeg. Atestarea

registrului de dijme papale, Hunedoa

rol important în istoria României.

dealului Sânpetru la confluența râu

timpului decât atestarea

functioneaza 57 unitati

si de informatica si

Hunedoara, fiind un oras

depinde in mare masura de situa

care s-a inrautatit in ultimii ani

Rata somajului este una din cele

domenii ca exploatarea si prelucrarea

pielarie, covoare), industria

restructureze disponibilizari

scadere.

Municipiul are o serie

(50 ha), Lacul Cinciș, Casa de

Corvinilor, Parcul Tineretului

Municipiul Hunedoara beneficiazi

investitori. Realizarea acestuia a

de 193.000 mp, împărțită

concesioneaza pe o perioada

flexibilă, pentru a se putea

se face direct din drumul

pentru orice tip de investitie

canalizare, drenaj natural

dotări pentru stingere incendii.

Terenul parcului este

obiective industriale.

investitorilor pe tot

doara,

a de

ulație

n care

Sibiu -

spectiv

ca un

le

rile

nicipiu

anitar

oara.

r

atie

tiilor.

e,

tie in

Chizid"

Castelul

ru

este

e se

ea este

parc

plete

i,

cție,

e

canță

ucție.

Consultanța va acoperi diverse latur
realizarea obiectivelor, soluții de pro
rețele de distribuție etc. Facilit
Hunedoara:

- **restituirea taxelor vamale pentru**
importate necesare realizării produ
- **reduceri de impozite și taxe de**
- **deducerea de la impozitarea pe**
investițiilor efectuate, pentru investiț
Printre avantajele comparative de care
investitori se notează:

1. **Avantaje legate de forța de mu**
   - **Existența unei forțe de**
     Combinatul Siderurgic,
     din Lorena franceză sau
     în care lucrau muncitori
     Practic, pentru orice de
     Hunedoara;
   - **Tradiția industrială în**
     de ani. în statele din
     beneficieze de o
     muncă;
   - **Disponibilitatea forței de**
     salarizare disponibilă
     șomerilor;
   - **Caracterul maleabil al**
     conflicte sociale
     masive;
   - **Existența în orașe**
     de calitate, apte să pregă
2. **Avantaje legate de piață:**
   - **Situarea în centrul**
     se află o piață cu o
     nivel de consum
   - **Situarea la 7 km de**
   - **Poziția la maximum**
     coridorul de transport
     principalul coridor
   - **Poziția la 10 km de**
     Budapesta - București,
     proiect al Uniunii Europene
   - **Amplasarea la**
3. **Avantaje legate de amplasament:**
   - **Posibilitatea de a**
     care există
     "greenfield" cu

izori și
entele
rgice
tegrat,
stăzi.
în
irca 125
care să
ca și
dierilor
liceal
0 km,
cat
a;
stanța,
ui
în

- Posibilitatea realizari [illegible] ietăți de construcții cu organizare [illegible] construcțiilor civile și [illegible]
- Existența în oraș a unor [illegible] alizarea lucrărilor de întreținere [illegible]
- Posibilități multiple de [illegible] montan

a Masivului Retezat, de lacul Ohaș, [illegible] pentru istoria antică: Sarmisegetuza, [illegible]

Societatea administratori [illegible] domenii diferite, investiții [illegible] capacități pentru producția de:

- componente electronice, de [illegible] satelit, baterii pentru aparate de telefon [illegible] solară și altele;
- construcții și subansamble [illegible] terizate, produse din carburi dure, [illegible]
- obiecte din mase plastice;
- ambalaje pentru industrie [illegible]

CAPITOLUL III. Motive de [illegible] ediu

3.1. Motive economico-financiare

Prin concesionarea terenului [illegible] sectorul productiv prin realizarea [illegible]

Concesionarea terenului [illegible], fiind un teren care nu este folosit în prezent [illegible] nanciare pentru care este oportune [illegible]

- Realizarea de investiții [illegible] or spatii productive.

- Primaria va încasa [illegible] entei care va fi stabilita, sume de bani [illegible] nciare.

3.2. Motive de [illegible]

Realizarea unor spații de [illegible] munca in localitatea Pestisu Mare, sat aparținător [illegible] defavorizata economic [illegible] activitati conexe.

3.3. Motive de mediu

Suprafata de teren care se [illegible] comerciale care se obliga la [illegible] estitii se vor face doar pe baza avizelor [illegible] se vor desfasura pe teren nu vor [illegible] functie de specificul activitatii [illegible] concesionar va efectua [illegible]

Concluzia care se desprinde [illegible] a concesionarea terenului [illegible] pot aparea, nu este posibila o [illegible] Totodata este necesar [illegible]

concesionarea sa se facă prin licitație publică. În caz de neatribuire, [illegible] solicitări atribuirea se poate face și prin [illegible] ușoară directă, în condițiile legii.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al redevenței

Valoarea minimă a redevenței, în cazul concesionării terenurilor [illegible] conform Legii nr. 50/1991.

Conform Art. 17. din Legea nr. 50/1991 „Limita minimă a [illegible] stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure [illegible] de la data de [illegible] de plată [illegible] de [illegible] de [illegible] ale imobilului [illegible] prețului [illegible] și prețul de pornire al licitației. În cazul în care [illegible] pentru lucrări de infrastructură aferente [illegible] determină prin împărțirea valorii de piață a imobilului [illegible] care ar prevede a fi recuperată valoarea imobilului, [illegible] 25 ani.

În cazul concesionării, proprietarul nu emite factură către [illegible] redevența la intervale de timp stabilite prin [illegible] de la data redevenței [illegible] contractului de concesiune, conform detaliilor stabilite prin contract. [illegible] redevența se va putea indexa anual cu indicele de inflație, [illegible] determinate de modificările legislative.

Valoarea finală a redevenței se va stabili în urma [illegible] organizate de către municipiul [illegible] conform legislației [illegible] redevenței pentru parcela de teren pusă la dispoziție este:

[illegible] și mp = Vp/25ani/1,5, unde:

R – Redevența anuală/mp

Vp – Valoarea de piață a imobilului teren intravilan, în suprafață de [illegible]

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

1,7/0mp – suprafața imobilului teren intravilan

R = 15 470 EUR / 25 ani / 1.700 mp = 0,4 EUR/mp/an (respectiv [illegible]

Se propune ca redevența minimă pentru concesionarea imobilului [illegible] valoarea de 0,4 EUR/mp/an, respectiv 680 EUR/an, fără TVA, [illegible] imobilului facilitate.

CAPITOLUL V. Procedura utilizată pentru atribuirea [illegible] concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu dispozițiile art. 314, paragraful 1, coroborat cu OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concedentul este obligat ca înainte de a atribui contractul de concesiune [illegible] achiziționare publică prin aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație orice persoane fizice sau juridice interesate [illegible] care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire [illegible] aprobată de Consiliul Local Aiud.

Conform art. 314, din OUG nr. 57

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație [illegible] al României, Partea a VI-a, într-un ziar cotidian de circulație națională și [illegible]

circulație locală, pe pagina
comunicații electronice.
- anunțul de licitație se
concedent și trebuie să
a) informații generale
fiscală, adresa, datele
b) informații generale
identificarea bunului
c) informații privind
persoanele interesate
denumirea și datele de
concedentului, de la
costul și condițiile de
data-limită pentru solicitarea
d) informații privind ofertele
trebuie depuse ofertele
e) data și locul la care
f) instanța competentă
instanței;
g) data transmiterii
publicării.
- anunțul de licitație
de data-limită pentru
- procedura de licitație
licitație au fost depuse
- in cazul în care
oferte valabile,
licitație, cu respectarea
- in cazul organizării
fost depusă cel puțin
Conform art. 312 din
- Documentația de
caietului de sarcini,
- Concedentul are obligația
cerință, criteriu,
completă, corectă și
- Concedentul are
în care acestea sunt
contractului prin care
protecția mediului și
- Persoana interesată
procedura de atribuire
- Concedentul are
persoana interesată,
- Concedentul are
obținere a documentației

ficare
în care
buire;
re;
e cazul;
ă;
or;
izarea
înainte
de
n două
ouă
care a
caz.
nce
mare
măsura
nire a
ră cu
ătre
e

a) asigurarea acces[illegible]ce, la conținutul documentației [illegible]
b) punerea la dispoziție [illegible] sens a unui exemplar din documentația [illegible]netic.
- În cazul prevăzut la [illegible] obținerea documentației [illegible]stul multiplicării documentației, la [illegible]erii acesteia.

Conform art. 313, din [illegible]
- Documentația de atribuire [illegible]
a) informații generale privi[illegible] numeric personal/codul de identificare fiscală [illegible] de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privi[illegible]
c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni pri[illegible]
e) informații privi[illegible] stabilirea ofertei câștigătoare;
f) instrucțiuni privi[illegible]
g) informații referitoare [illegible]
- În cazul în care contractul [illegible]tația de atribuire natura și cuantumul [illegible]
Caietul de sarcini va cuprinde [illegible]
a) informații de [illegible]
b) condiții generale [illegible]
c) condițiile de valabilitate [illegible]
d) clauze referitoare la [illegible]ate publică.
e) informații detaliate și [illegible]ru stabilirea ofertei câștigătoare.

Evaluarea ofertelor [illegible]pusă dintr-un număr impar [illegible]i de evaluare, membri [illegible]rdin, hotărâre sau decizie a conducă[illegible]valuare beneficiază de câte un [illegible] membrilor. Stabilirea ofertei [illegible]

Conform art. 322, din [illegible]
- Contractul de concesiune de [illegible]să, sub sancțiunea nulității.
- Predarea-primirea [illegible]

Conform art. 308, din [illegible]ate publică se încheie [illegible] cetățenia concesionarului [illegible]d de la data semnării lui. Contractele [illegible] normale de funcționare [illegible]le sunt incadrate în grupa [illegible]

stabilite prin contract între proprietar și eventualul investitor [illegible] între minim 25 ani și 49 ani, dar nu mai puțin de cea prevăzută [illegible] imobilului, respectiv 25 ani. Contractul de concesiune de bunuri proprietate [illegible] prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă [illegible] durata să nu depășească 49 de ani.
În excepție de la prevederile de mai sus, prin legi speciale se [illegible] durată mai mare de 49 de ani.

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile [illegible] procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local prin care [illegible] de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru [illegible] pregătirea preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe de licitație [illegible] acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului. [illegible] în etapa ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele [illegible] Direcția.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

Potrivit avizului nr. 3091 P5/12.10.2021 emis de Administrația [illegible] de Stat și Probleme Speciale, se menționează de către autoritatea [illegible] proprietate publică nu se înscrie în [illegible] Imobilul, obiect al concesiunii, nu este situat în [illegible] și rezervație, nu este necesară obținerea avizului [illegible] proprietate.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de [illegible] a situației actuale a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, este evident faptul că este nevoie concesionarii [illegible] susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar [illegible]

Se propune redevența minimă pentru începerea licitației [illegible] 0,4 EUR/mp/an, respectiv 680 EUR/an, în LEI, la cursul BNR [illegible] facturii.

Valoarea nu conține TVA.
Decizia finală asupra redevenței minime aparține Consiliului local [illegible] la dedicare.
Redevența este estimată în conformitate cu valoarea de [illegible] OMBU. La data întocmirii studiului de oportunitate, așa cum este [illegible] prezentul studiu. Valoarea estimată mai sus, pentru [illegible] este o opinie, o concluzie bazată pe informațiile existente [illegible] la data a terenului intravilan.

EVALUATOR
Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ
SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Societatea Comercială PROEVACONS IMOB HUNEDOARA Jud. Hunedoara

ANEXE

ANEXA nr. 1 - Raport de [illegible]
ANEXA nr. 2 - Copie [illegible]
ANEXA nr. 3 - Informa[illegible]
ANEXA nr. 4 - Abordarea [illegible]
ANEXA nr. 5 – Aviz [illegible]
Probleme [illegible]
ANEXA nr. 6 - Fotograf[illegible]
ANEXA nr. 7 - Comanda [illegible]

NR. 56/2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, S = 1.700MP
SITUAT IN HUNEDOARA, PARCUL INDUSTRIAL, JUD HUNEDOARA

INSCRIS IN CF 67504 HUNEDOARA, NR. CAD. 67504

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 intreprinderi
certificat nr. 28/2004

evaluator proprietati imobiliare
certificat nr. 1265/2004

evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009

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

DECEMBRIE 2021

[illegible]

Stimate beneficiar,

[illegible]

Am elaborat prezenta lucrare în scopul estimării [illegible] imobilului TEREN INTRAVILAN, S = 1.100 mp, situat în [illegible] Hunedoara, proprietatea [illegible] Hunedoara, CIF [illegible].

În acest sens s-a utilizat o metodă de evaluare [illegible] pe baza rezultatelor obținute din propriile [illegible] memorate.

Metodologia de evaluare este [illegible] calculele de evaluare, diverse documente în fotocopii [illegible]

[illegible] rezultatelor obținute prin aplicarea [illegible] de piață la data evaluării [illegible] 100 mp, exclusiv TVA.

[illegible]

[illegible]

[illegible] nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza [illegible] considerate [illegible] condițiilor specifice și nu sunt influențate de [illegible] observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și [illegible] acestor [illegible] proprietății, de informațiile existente în [illegible] proprietari și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații [illegible] în raport.

[illegible]

Valoarea rezultată este o concluzie independentă [illegible] bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoștințele [illegible] evaluatorului referitor la cel mai probabil preț, obținut printr-o tranzacție [illegible] estimată în limitele [illegible] piață.

[illegible] este valabilă [illegible]

[illegible] estimare financiară [illegible] exclusă, nu [illegible]

Valoarea este subiectivă

[illegible] este o opinie asupra unei valori

Valoarea nu ține seama de responsabilități [illegible] drepturilor legale din domeniul de activitate [illegible]

[illegible]

Evaluator [illegible]

Societatea Comercială PROEVACONS IMOB HUNEDOARA Jud. Hunedoara

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN INTRAVILAN [illegible]
2. ADRESA	MUNICIPIUL [illegible]
3. TERENUL	S = 1.700 mp
4. CONSTRUCȚII	Nu este construit [illegible]
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL [illegible]
6. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI [illegible]
7. SCOPUL EVALUĂRII	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI [illegible]
8. BAZA LEGALĂ	SC PROEVACON IMOBIL [illegible] Metoda [illegible]
9. TIPUL PROPRIETĂȚII	Proprietate particulară [illegible]
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață [illegible] estimarea redevenței [illegible]
11. DATA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul deplin de proprietate [illegible]
13. DATA INSPECȚIEI	16.10.2021
14. DATA EVALUĂRII	16.10.2021
15. CURSUL DE REFERINȚĂ B.N.R.	1 EUR = 4.9421 LEI
16. VALORI EXPRIMATE (fără TVA)	
17. VALOARE [illegible] S = 1.700 mp	[illegible]

18. REZULTATUL EVALUĂRII

Din [illegible] de evaluare [illegible] la evaluarea [illegible] proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări, este de:

15.470 EUR, reprezentând 76.685 LEI

[illegible] TVA

[illegible] baza elaborării [illegible] opinii pe care [illegible] acestora.

[illegible] fiind [illegible] exclusiv de [illegible] valabile în condițiile economice și juridice [illegible]

[illegible]

[illegible] estimărilor [illegible] de piață [illegible]

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor de [illegible] și metodologiei [illegible] Asociației [illegible] Evaluatorilor din România.

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 autorizatia nr. 0631, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate in continutul raportului.

· Inspecția proprietății subiect a fost efectuata de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, in data de 16.12.2021, in prezenta reprezentantului proprietarului.

· Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numarrul. 13418 - valabila 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 si nici o persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

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

□ La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializarile:

- EI – Evaluarea de Întreprinderi si alte active nemateriale ;

- EPI – Evaluarea Proprietății imobiliare ;

- EBM – Evaluarea Bunurilor mobile,

este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL – membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0631, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

□ Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scopsi in limita normelor de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si cu respectarea legislatiei in vigoare.

□ Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost intocmit exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat..

Evaluator,
Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR

1.2. Clientul, utilizatorii desemnati

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

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

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul estimarii valorii de piata a bunului imobil, in vederea estimarii redevetei minime. Evaluarea nu va putea fi utilizata pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat. In cazul utilizarii in alte scopuri [illegible]

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan, S=1.700 mp", situat în Hunedoara, Parcul industrial, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
Teren intravilan	Teren în suprafață totala de 1.700 mp având număr cadastral [illegible] înscris în cartea funciară 67504 Hunedoara	cu exclusivitate	proprietate	Declaratie de parcelare autentificata sub nr. 2318 din 10.11.2014 emisa de notar Tarcas Ladislau Adrian [illegible] nr. 75375 din 19.11.2014 emisa de Primaria Hunedoara)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietăților evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificata [illegible] speciale.

Descrierea detaliată [illegible] a componentelor proprietăților evaluate se găsește în capitolele de prezentare [illegible]

1.5. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, definită astfel de SEV [illegible] în linii general:

> Valoarea de piață este [illegible] în care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării [illegible] o tranzacție [illegible] un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării este 16.12.2021, condițiile externe [illegible] recomandată de opinia [illegible] prezentul raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada [illegible] anterioare acestei date. Cursul valutar de referință [illegible]

Data inspectiei este 16.12.2021

Data redactarii raportului este 16.12.2021

Această valoare, de [illegible] utilizare [illegible] stabilită la data evaluării și nu va [illegible] eventuale incapacitări de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și [illegible] diferă față de cele din momentul de [illegible] asemenea,

raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire 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 primita comanda nr 690/23.11.2021, pentru efectuarea studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului, extras CF pentru informare	-
Inspecția proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluata, inspecția fiind efectuata în data de 16.12.2021, in prezenta reprezentantului proprietarului.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :
- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitata clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferte a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:
A. Informații primite de la client
informații certe
- elemente şi date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate–extras de carte funciară; suprafaţa pentru teren a fost preluata din respectivul document

- scopul evaluării
Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.
informaţii pe care se bazează concluzia asupra valorii
- gradul de utilizare şi modul de exploatare
Aceste informaţii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu celelalte rezultate din cercetarea pieţei; pentru diferenţele majore constatate, au fost aplicate ajustări.
B. Informaţii colectate de evaluator
· datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
· informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate
· date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente actualizate cu informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din massmedia de specialitate
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi 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; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de reprezentant şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.**
*** Dimensiunile proprietăţii au fost obţinute din Cartea funciară.**
*** Aspectele juridice (descrierea legală şi dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietari şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil).**
*** Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situaţiei juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziţia evaluatorului, nu este de competenţa evaluatorului şi nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face pe baza faptului că toate părţile interesate dispun de acelaşi set de documente.**
*** Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.**
*** Se presupune că toate studiile inginereşti folosite de la proprietate sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.**
*** Se presupune că proprietatea se conformează în toate privinţele legislaţiei de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care este identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.**
*** Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie vizuală a proprietăţii.**

*** Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informat despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altora dintre ei;**
*** Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;**
*** Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătăţirilor în cadrul liniilor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport;**
*** Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Acestea au fost prezentate şi considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a utilizării proprietăţii în acor a studiată.**
*** Se consideră că proprietatea evaluată este conformă cu toate cerinţele de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în acest sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.**
*** Evaluatorul nu are cunoştinţă de prezenţa unor substanţe periculoase sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;**
B. Ipoteze speciale
*** Estimarea valorii de piaţă a subiectului evaluat este bazată pe ipotezele date aşa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza unei utilizări este fizic posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar şi în cazul în care nu există o altă restricţie legală împiedică buna exploatare, atunci valoarea de piaţă indicată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.**
*** Documentele prezentate sunt considerate valide şi se presupune că nu este necesară verificarea exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.**
*** Evaluatorul nu îşi asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente care intervin de la data emiterii acestora sau de la data inspecţiei şi până la data evaluării.**
*** Exactitatea si veridicitatea documentelor puse la dispoziţie de către clientul proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele de mai sus, nu este responsabilitatea acestuia;**
*** Limitele proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie (extras CFI) si indicate de reprezentantul proprietarului care poarta toata responsabilitatea privind la indicarea granitelor proprietatii;**
*** Evaluatorul nu are cunostinta de alte aspecte ilicite care ar putea fi ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in cadrul prezentului raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul precizat si nu va putea fi utilizata pentru alte scopuri.**
*** Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru eventuale e informaţii eronate, false sau incomplete puse la dispoziţie de către clientul proprietar.**
*** Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă în afara cazului în care sunt stabilite astfel de înţelegeri în prealabil;**
*** Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată în cadrul căreia astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;**
*** Estimarea valorii de piata a bunurilor evaluate se bazează pe ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.**

<u>1.9. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare</u>

*** Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat de altă persoană decât clientul nominalizat şi evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru orice altă utilizare sau scopuri în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat**

- Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în [illegible] condițiile celei mai bune utilizări a sa.
- Raportul de evaluare în totalitate sau părți, sau oricare referire la el [illegible] publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără [illegible] evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care [illegible] integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care [illegible] atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, [illegible] raport [illegible] împiedică [illegible] publicarea lui.
- [illegible] estimate sunt valabile la data prezentată [illegible] condiția specificată a pieței [illegible] să afecteze opiniile estimate [illegible]
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru [illegible] raport.

1.15. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate etapele parcurse de evaluator [illegible] de la [illegible] temei și stabilirea termenilor de [illegible] raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea [illegible]

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – [illegible]

[illegible] și conceptele pe care se bazează [illegible] (Cadrul general)

Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile [illegible] și evaluări (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 [illegible]

Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV [illegible]

[illegible] obiectul de evaluare fiind [illegible] proprietate imobiliară, procesul de evaluare [illegible] prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare [illegible] Conform prevederilor contractuale și a [illegible] de la [illegible] din standardele respective.

1.16. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit [illegible] data de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor [illegible] pe care s-au bazat opiniile privind [illegible] indicarea [illegible] abatere de la respectivul Standard.

1.17. Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor [illegible] ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate [illegible] abordărilor în evaluare):

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

Pentru cazul concret al evaluării proprietății [illegible] face obiectul raportului [illegible] abordarea prin piață.

1.18. Valoarea obținută. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate [illegible] evaluatorul a selectat și estimat [illegible] pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=1 [illegible]
HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare [illegible]

[illegible] nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat [illegible]

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii [illegible] din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar :

- Extras CF nr. 5368/24.02.2024;

Proprietatea imobiliara e[illegible] DOMENIUL PRIVAT, cod de identificare fiscala CIF [illegible] jud Hunedoara.

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

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 [illegible] proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza inexistenta sarcini.

2.2. Identificarea fizică si legală a proprietatii evaluate

Proprietatea evaluată este situată [illegible] Hunedoara, si poate fi identificată pe baza următoarelor elemente:

- Terenul este amplasat in [illegible] Parcului Industrial, pe pertea stanga, in sensul de [illegible] industriale, blocuri de locuinte, societati cu profil industrial.

- Amplasamentul are acces [illegible]

· Drumul judetean este [illegible]

· Zona are destinaţie industrie [illegible]

· Dotarea cu utilităţi : retelele de apa [illegible] retea de curent electric este in apropiere.

- Vecinii imobilului sunt [illegible] (conform datelor inscrise in CF 67503), aleea carosabila si un drum [illegible] in gard imprejmuitor).

Conform datelor colectate la inspectia [illegible] de client, structura proprietăţii in [illegible]

Nr. CF	Nr. cad./nr. [illegible]	Construcţii			
		[illegible]	[illegible]	Arie construită [illegible]	Arie utilă [illegible]
CF 67504 Hunedoara	67504	[illegible]			

Înscrisurile în baza cărora a [illegible] asupra proprietăţii evaluate sunt:

Denumire	[illegible] evaluator	[illegible]
Extras de carte funciara [illegible]	[illegible]	[illegible]

Pentru documentele care [illegible] există iar informaţiile conţinute în acestea sunt conforme cu [illegible] evaluării si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în [illegible]

2.3. Identificarea si analiza [illegible] proprietatea evaluata

2.3.1. Date despre localitatea [illegible]

Judetul Hunedoara este un [illegible] face parte din Regiunea de dezvoltare Vest [illegible]

Județul Hunedoara este a[illegible] Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E) [illegible] Poiana Ruscă (S-V). Cele mai importante râuri care [illegible] Depresiunile întinse ale Hațegului [illegible] se află pe teritoriul [illegible] Jud. Hunedoara se întinde pe o suprafață de [illegible] populație stabilă de 396.253 locuitori [illegible] argentifere, cărbuni (în special [illegible] și http://www.gazetavaiijiului.ro [illegible] locoare de mașini, chimica, a energiei electr[illegible] găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu [illegible]

Principala cale rutieră din jud[illegible] a Vestului a României (Arad, Timișoara, Oradea) [illegible] DN68 care face legătura cu partea de sud a țării [illegible]

Județul Hunedoara este [illegible] - Simeria - Deva - Arad - Curtici [illegible] (Oresca) - Budapesta - Curtici - Sighișoara [illegible] Magistrala CFR 202 Simeria - Petroș[illegible] precum și liniile Ilia - Lugoj și Brad [illegible] neelectrificate.

Județul este compus din 7 [illegible]

Imobilul este amplasat în sat[illegible] Situată în partea centrala a judetului [illegible] 270m, la aproximativ 17km de municipiul [illegible] municipiu in județul Hunedoara. Tran[illegible] și din satele Racastie, Bos, Groși [illegible]

Hunedoara este cel mai mare [illegible] populație de 60.525 locuitori. Zona [illegible] de energie electrică, termică, [illegible] comun, căi de acces rutier și feroviar [illegible]

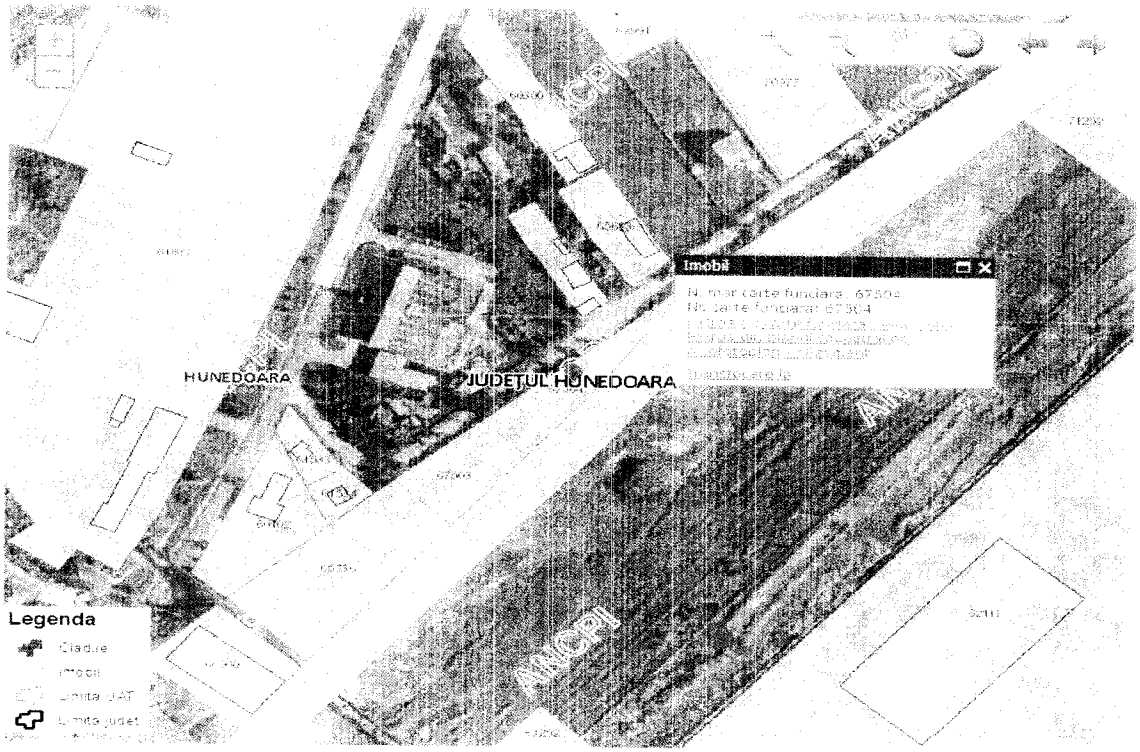
Este străbătută de DJ 687 [illegible] drumul European E68 care străbate [illegible] drumuri județene care fac legătura [illegible]

Atestată documentar la [illegible] Hunedoara va cunoaște o dezvoltare [illegible] Vechimea acestei așezări, ce a luat [illegible] și Zlești, este mult mai adâncă în [illegible]

Municippiul are o serie de [illegible] (50 ha), Lacul Cinciș, Casa de [illegible] inilor, Parcul Tineretului, Cen[illegible]

Municipiul Hunedoara [illegible] estitori. Realizarea acestuia a în[illegible] mp, împărțită în 26 de parc[illegible] o perioadă de până la 49 [illegible] e putea satisface solicitările [illegible] județean Hunedoara - Deva. Parcul [illegible] ială: energie electrică, gaze [illegible] blu, drumuri, parcări, mij[illegible]

Terenul parcului este p[illegible] tive industriale. Societatea a[illegible] lor pe tot parcursul implantării in[illegible] eri diverse laturi: legislație, [illegible] de proiectare a construcțiilor [illegible]



Localizare proprietatea imobiliara evaluata

2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de teren intravilan de 1.700 mp. El are urmatoarele caracteristici :

- acces la calea de acces apartinatoare de Parcul industrial, accesul pietonal si auto este posibil pe o latura,
- categoria de folosinta – curti constructii,
- terenul este imprejmuit pe o latura ce se gaseste la limita de proprietate spre DJ 687,
- o deschidere, de aprox. 97m, 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, comisioane.
Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acesta este teoretic si este atins rareori, existand tot timpul un decalaj intre cerere si 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 şi nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piaţă, cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzarecumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

3.1. Tipul proprietăţii, identificarea pieţei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost ataşate acestuia, aşa cum au fost prezentate şi analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietăţii evaluate într-un tip de piaţă a terenurilor intravilane din municipiul Hunedoara si satele apartinatoare. Analizând vecinătăţile, zona şi localitatea, în contextul caracteristicilor pieţei specifice la nivel regional am constatat că piaţa acestei proprietăţi este locală, fiind delimitată de spaţiile rezidentiale de la nivelul satului Pestisu Mare si al orasului cel mai apropiat, municipiul Hunedoara.
La data evaluarii piata imobiliara este in stagnare datorita crizei economice, fiind o piata a cumparatorului. Tendinta, cel putin pe termen scurt, este in scadere, pentru tranzactii si de crestere in ceea ce priveste preturile de tranzactionare. Gradul precar de dezvoltare economica a judetului dar si inchiderea unor angajatori importanti din zona au avut impact si asupra proprietatilor imobiliare in sensul scaderii semnificative a preturilor de vanzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.
În condiţiile actuale de piaţă cererea este redusă pentru proprietăţile de acest gen. Ea poate veni din partea familiilor cu venituri peste medie sau a investitorilor care doresc să dezvolte activitate de cazare sau prestari de servicii în zonă şi dispun de o putere de cumpărare ridicată sau acces la surse de finanţare. Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăţi se datorează şi unei lipse de lichidităţi cauzate de introducerea noilor condiţii de creditare bancare.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În satul Pestisu Mare si localitatile invecinate, oferta de spaţii similare este compusă din terenuri intravilane libere. Pe baza datelor de piaţă cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:
· în aria de piaţă definită, proprietăţile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica.
· există teren liber, astfel că există posibilităţi de construire a noi „unităţi", neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea

Oferte de Terenuri in zona analizata sunt destul de putine. Preţurile de oferta pentru vanzare de terenuri in zona sunt cuprinse intre 7 EUR/mp si pana la 15 – 20 EUR/mp, pentru terenuri intravilane, diferind in functie de suprafata, localizare, pozitionare, acces, utilitati. Oferta la vanzare se poate negocia pana la 10% - 15 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafete mari de teren).

Zona	Suprafata mp	Caracteristici	Tip teren	Pret, EUR/mp	Utilitati	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	parţial pe teren, parţial în vecinatate	0723 504 925
Pestisu Mare	900	plan, orizontal	intravilan	17,5	în apropiere	0768 855 228

3.4. Analiza echilibrului

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul localităţii există un dezechilibru între cerere şi ofertă, în sensul existenţei unei oferte peste cerere şi avem de-a face cu o piaţă a cumparatorilor, cu preţuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendinţă se va păstra, cel puţin pe termen scurt şi mediu. În această perioadă piaţa imobiliară se caracterizează printr-o tendinţă de descreştere, în ceea ce priveşte tranzacţiile cu proprietăţi similare datorată unei lipse de lichidităţi apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară şi a situaţiei economice naţionale şi internaţionale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piaţă a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020 CMBU este definită astfel:

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

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entităţi": terenul şi amenajările acestuia, şi este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. Să mai spunem şi faptul că de regulă factorii guvernanţei acţionează mai mult asupra terenului liber şi mai puţin asupra construcţiilor deja existente, chiar şi atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăţi deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieţei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăţi.

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile şi trecerea acestora prin filtrele posibilităţii fizice şi legale de aplicare a lor, al testului fezabilităţii financiare. Diferenţa dintre utilizările care trec aceste condiţii şi este cea care maximizează "productivitatea" entităţii analizate.

3.5.1. CMBU a terenului liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că terenul este liber (chiar dacă există construcţii pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-şi răspundă la întrebarea, dacă acest amplasament ar fi liber de construcţii, care ar fi cea mai eficientă utilizare a acestuia, orice participant raţional de pe piaţă va judeca în aceeaşi termeni. Aceasta este şi raţiunea pentru care terenul oricărei proprietăţi construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber şi disponibil pentru a

primi o nouă investiție. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Conform datelor de pe piata imobiliara, in zona terenurile au fost tranzactionate exclusiv in scopul construirii de proprietati rezidentiale sau industriale. De asemenei, in zona analizata exista constructii cu destinatie industriala, deci, putem afirma că amplasamentul analizat se află în **CMBU a sa – destinație industriala**

Cea mai bună utilizare a proprietăţii imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii si 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 economiei, și anume 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 preturi 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 conversiunea 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 indica valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – nu a fost utilizata pentru estimarea valorii terenului din lipsa de informatii

· ***Abordarea prin cost*** oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rational nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construcție, în 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 utilizata 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. In caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod uzual utilizarea a cel puțin două abordări sau metode

4.1. Evaluarea TERENULUI

Pentru a estima valoarea terenului, au fost analizate informații despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de [illegible]

Valoarea terenului este influentată de [illegible]
- suprafaţa, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, [illegible]
- existenţa utilităţilor cum ar fi apa, canalizare, energie [illegible]
- distanta de parcurs pana la diferite [illegible]

Valoarea terenului este afectata in mod substanțial de [illegible] care determina in final valoarea pe o anumita piata este utilizarea [illegible]

Pentru evaluarea terenului amplasat [illegible] comparaţiei directe. In procesul de comparație [illegible] diferențele dintre loturi. Această metodă este recomandată pentru [illegible] considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci cand exista date [illegible] suficiente

Prin această metodă, preţurile şi informațiile referitoare [illegible] analizate comparate şi corectate în funcţie de asemănări și diferențe

Pentru a estima valoarea terenului intravilan [illegible] oferite la oferta in zone apropiate, preturile de [illegible]

suprafețe cuprinse între 500 mp și 1.000 mp – Sa informații G. la comunicarea [illegible]
[illegible]

4.1051 estimata urmatoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 1.000 mp – 15.470 EUR (15.470 [illegible])

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sintaza rezultatelor

Aplicarea metodei de evaluare prezentata a condus la obținerea unei valori [illegible] de piata a proprietății:

[illegible] prin piata : 15.470 EUR (76.5[illegible])

[illegible] asupra valorii

[illegible] opinia finala, am luat cont de natura [illegible] de scopul evaluarii. Da asemenea, am analizat atent [illegible] disponibilitatea informațiilor utilizate si scopul [illegible] detaliata la data de un an.

	Acordare prin piata	Observatii
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Variabile [illegible] informații	[illegible]	[illegible]

Criteriile de baza folosite sunt adecvarea [illegible]

Valoarea stiata reprezinta percepția evaluatorului [illegible] tranzactie obiectiva si pentru scopul dorit.

Astfel opinia evaluatorului este : valoare fara TVA :

VALOARE DE PIATA: 15.470 EUR echivalent [illegible]

Argumentele care au stat la baza elaborării [illegible] opinii [illegible]

[illegible] asupra unei valori

-Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv [illegible]

-Prețul de tranzacționare [illegible] de particularitățile valabile la data tranzacției [illegible] caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției [illegible]

-Valoarea este subiectivă;

-Evaluarea este o opinie asupra unei valori [illegible] posibile [illegible] valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;

-Pesele [illegible] și documentele luate în considerare pe parcursul [illegible] scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării [illegible]

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor [illegible] recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociația Naționala [illegible] Evaluatori Autorizați din Romania).

EVALUATOR

[illegible] MIRCEA-FLORIAN

SOCIETATEA COMERCIALA

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Societatea Comercială PROEVACONS IMOB HUNEDOARA Jud. Hunedoara

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

ANCPI

Nr. cerere	5368
Ziua	24
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100098580772

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67504 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu 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 infiinteaza cartea funciara 67504 a imobilului cu numarul cadastral 67504/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65737 inscris in cartea funciara 65737;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2991, din 19/11/2007 emis de NP Farcas ladislau;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013; pozitie transcrisa din CF 65737/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 9335 din 08/05/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

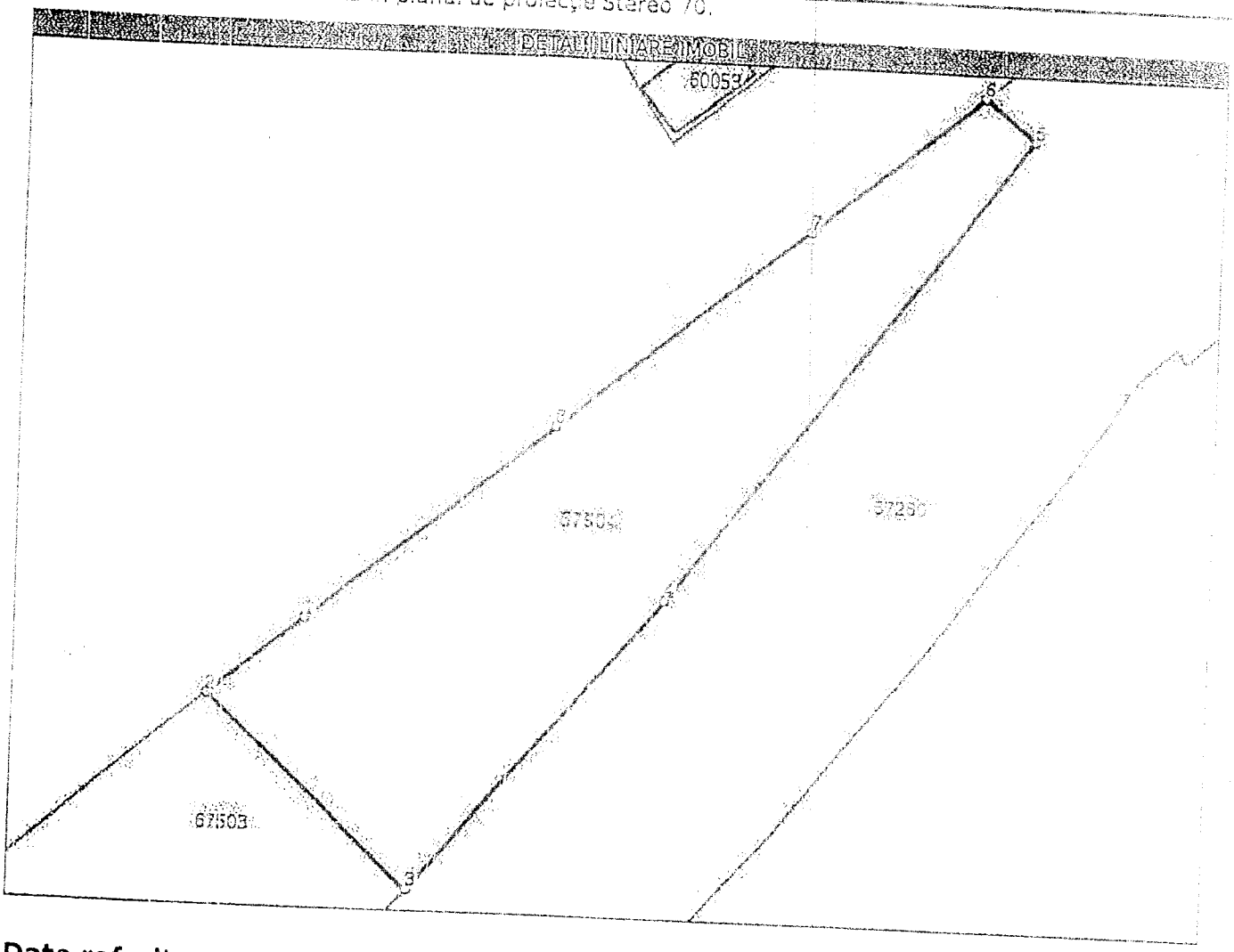
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
67504	1.700	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	1.700	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	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	31.647

Punct început	Punct sfârșit	[illegible]	[illegible]
7	8	[illegible]	3,735
8	7	[illegible]	3,235

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție - [illegible]
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente [illegible]

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține [illegible] funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. [illegible] 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

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 7012,20 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

[illegible]

[illegible] **ate utilitatile,**

12 €

- Persoana fizica
- Extravilan / Intravilan: Intravilan
- Suprafata totala: 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 reteaua 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 pietris 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

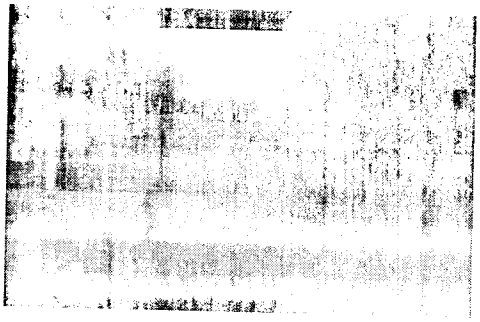
Vanzator

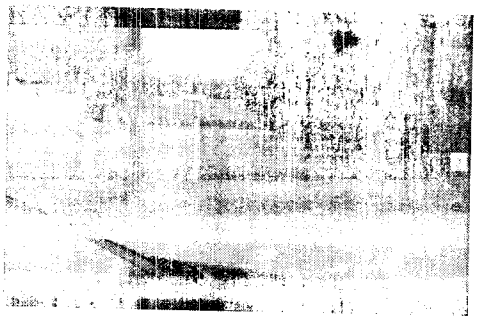
Antonie

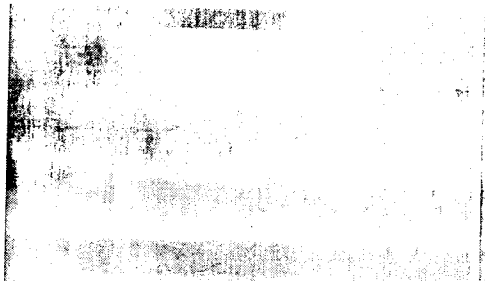
Pe OLX din februarie 2016

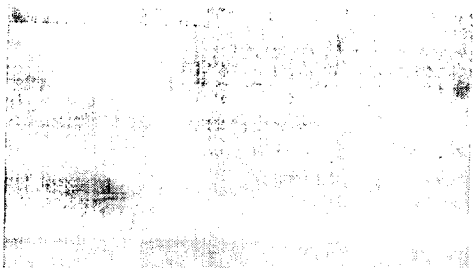
Activ azi la 00:52

Localizare Peștișu Mare, Hunedoara









Postat 19 septembrie 2021

Vînd teren intravilan suprafață 900 metri

17,50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan - Intravilan Intravilan
- Suprafata totala: 900 m²

Descriere

Vînzare teren intravilan [illegible] curentă, fibră optică, preț 17,50€/m2 negociabil.

ID: 221862467Vizualizari: 786

Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

- 0766 855 228

Vânzător

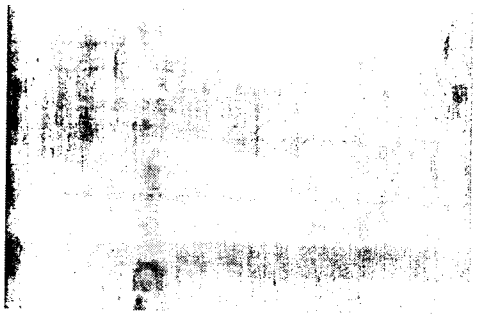
Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la [illegible]

Localizare

Festisu Mare, Hunedoara



SC [illegible] IMOB SRL HUNEDOARA

Data evaluarii: 16.12.2023

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN [illegible]

Alba Iulia, [illegible]

Proprietar: [illegible]

VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3 — 1 EUR/LEI = 4,9461

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				
Suprafata (mp)	1.700	2.012	2.162	[illegible]
Val. unitara (EUR/mp) fara TVA	?	20,00	18,50	[illegible]
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	19,00	17,58	[illegible]
Tipul vanzarii		Oferta 08.2023	[illegible]	[illegible]
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-5%	[illegible]
Ajustare EUR		-1,90	0,93	[illegible]
Val. ajustabila la vanzare (EUR/mp)		17,84	18,52	[illegible]

Toate comparabilele sunt de oferte, prin urmare ajustez. Se ajustez comparabilele cu marja de negociere [illegible] (ajustare de piata)

1. Momentul tranzactiei (ajustare de piata)	data	26.08.23	[illegible]	[illegible]
Ajustare EUR/mp		0%	0%	[illegible]
Valoare ajustata		17,84	18,52	[illegible]

Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajustez

2. Conditii de finantare	la piata	in numerar	numerar	[illegible]
Ajustare aplicata		0%		
Valoare ajustata		17,4	18,52	[illegible]

Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajustez

3. Conditii de vanzare	independent	independent	independent	[illegible]
Ajustare aplicata		0%	0%	[illegible]
Valoare ajustata		17,4	[illegible]	[illegible]

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustez

4. Conditii pietei	data evaluarii	similare	similare	similare
Ajustare aplicata		0%	0%	
Valoare ajustata		17,39	0,50	[illegible]

Toate comparabilele [illegible] similare. Nu se ajustez

5. Localizare	Pestisu Mare, Partea de sud a Statiei spre Hunedoara	Pestisu Mare, la sosea la intrare spre Hunedoara	Pestisu Mare, [illegible]	[illegible]
Ajustare aplicata		5%	[illegible]	[illegible]
Ajustare EUR/mp		0,87	[illegible]	[illegible]
Valoare ajustata		18,55	[illegible]	[illegible]

Comparabila A are localizare superioara subiectului, se ajustez cu negativ. Comparabilele B si C au localizare [illegible] pozitiv.

6. Suprafata (mp)	1.700	2.012	2.162	[illegible]
Ajustare aplicata		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ajustare EUR/mp		0,87	[illegible]	[illegible]
Valoare ajustata		19,42	[illegible]	[illegible]

Comparabilele A si B au suprafete mai mari si ajustez [illegible]. Comparabila C [illegible]

7. Utilitati	plan urbanistic	similare	similare	[illegible]
Ajustare aplicata		0%	0%	[illegible]
Valoare ajustata		19,42	[illegible]	[illegible]

8. Utilități	apă, canalizare, gaz metan - în vecinătate, energie electrică - în apropiere	utilități - pe proprietate	apă, canalizare - pe proprietate, rețele gaz în dezvoltare	utilități [illegible]
Quantum ajustare		-40%	[illegible]	[illegible]
Ajustare EUR/mp		-8,94	1,87	[illegible]
Valoare ajustată		10,47	9,63	[illegible]

A și B sunt superioare subiectului, se ajustează negativ, C este inferioară subiectului, se ajustează pozitiv.

9. Acces	stradă asfaltată	drum asfaltat, două fronturi stradale	drum asfaltat	[illegible]
Quantum ajustare		10%	[illegible]	[illegible]
Valoare ajustată		9,57	[illegible]	[illegible]

A este superioară subiectului, se ajustează negativ. C este inferioară subiectului, se ajustează pozitiv. B este [illegible] nu se ajustează

10.Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare		0%	0%	[illegible]
Valoare ajustată		9,57	[illegible]	[illegible]

Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este [illegible]

11.Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare		0%	0%	[illegible]
Valoare ajustată		9,57	9,63	[illegible]

Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nulă

Numar corectii		4	[illegible]	[illegible]
Ajustare totala neta (EUR/mp)		-8,05	-0,81	[illegible]
% Ajustare totala neta		-35%	-4%	[illegible]
Ajustare totala bruta (EUR/mp)		8,68	2,69	[illegible]
% Ajustare totala bruta		50%	28%	[illegible]

Valoarea adoptată: comparabila B valoarea cu cel mai mic numar de corecții și cu cel mai [illegible] brut.

Valoarea unitara adoptata 9,63 EUR/mp

S = 1700mp 16 371 EUR/mp

16 470 EUR

76 560 LEI

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selectiona valoarea din 9 [illegible] lei/mp aferenta comparabilei B care are caracteristici [illegible] apropiate de subiect, are cel mai mic numar de [illegible] are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (28%). Valoarea intregii proprietati [illegible] EUR, respectiv 76 560 LEI.

Evaluator

Ing. [illegible]

membru ANEVAR

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

21-82849-PMH Primaria Hunedoara 22.10.2021

Nr. 3091/PS/ Nesecret
202
Exemplar nr.

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Dan BOBOUȚANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 70452 din 09.09.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare la solicitarea Primăriei municipiului Hunedoara de concesionare a bunului proprietate privată *„Teren în suprafață de 1.700 mp."*, situat în incinta Parc Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 145 din anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.175/30.06.2021 *privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, județul Hunedoara, cu completările ulterioare*, înscris în Cartea funciară nr. 67504 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 67504 al imobilului situat în 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

A V I Z

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

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

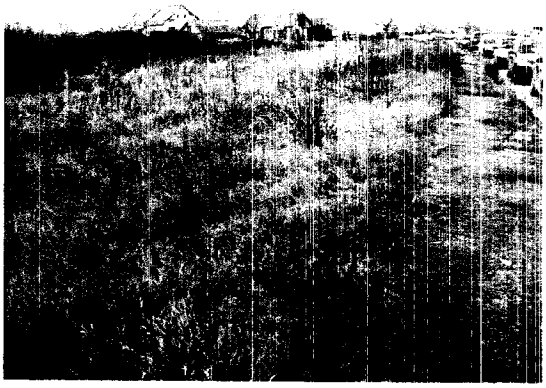
Gheorghe ALECSU

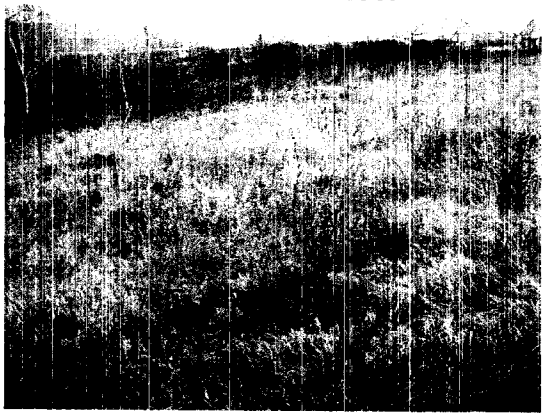
TEREN INTRAVILAN, S = 1.700MP

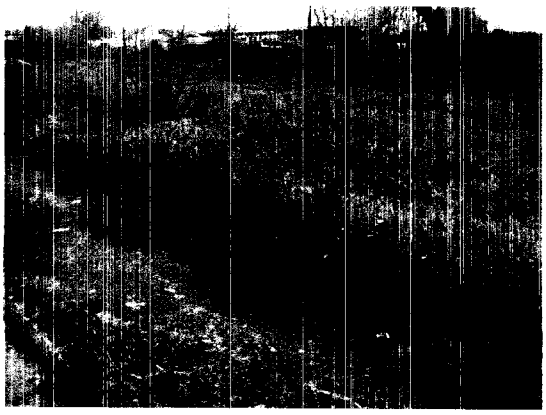
HUNEDOARA, PARC INDUSTRIAL, JUD. HUNEDOARA

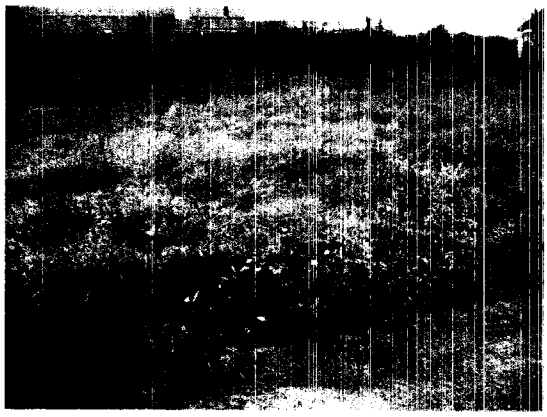
INSCRIS IN CF 67504 HUNEDOARA, CAD 67504

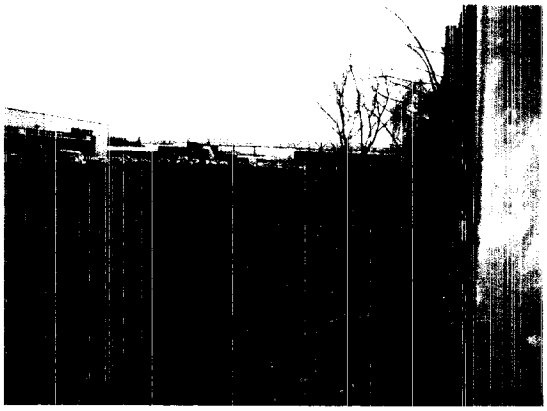
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT











RIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
IRECŢIA PATRIMONIU
IROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI
ocalitatea Hunedoara
trada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. PROEVACONS IMOB S.R.L.**
Strada: Bd. Libertatii, Nr. 4, Localitate: Hunedoara
CIF: 16158016

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		690	23	11	2021

Conform referat nr. 87017/04.11.2021
DA29332955/22.11.2021

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
9311100-8	**STUDIU DE OPORTUNITATE** - necesar producerii de concesionare, conform prevederilor legale in vigoare, pentru o perioada de 49 de ani, a terenului in suprafata de 1700 mp, situat in incinta Parc Industrial Hunedoara, Municipiul Hunedoara, inscris in CF nr.67504 Hunedoara,nr. cadastral 67504, aflat in proprietate privata a municipiului Hunedoara, cu destinatia productie 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	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	ŞEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU	BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI
BOBOUTANU DAN	VLAIC SIMONA-ELENA	POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISORU MIHAI	ALBU MARINELA MARGARETA	PAHONTU CRISTINA MARCELA

Întocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL. 67219 / 22.11.2021