

NR. 21/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU
PROCEDURA DE CONCESIONARE A IMOBILULUI
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5.400 MP
SITUAT ÎN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL,
MUNICIPIUL HUNEDOARA, SAT PEȘTIȘU MARE,
JUD. HUNEDOARA



ÎNSCRIS ÎN CF 62394 HUNEDOARA, NR. CAD. 62394

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

INTOCMIT : Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

Expert evaluator ANEVAR

proprietăți imobiliare – legitimație nr. 13418/2021

intreprinderi – legitimație nr. 13418/2021

bunuri mobile - legitimație nr. 13418/2021



APRILIE 2022



22-31414-PMH Primaria Hunedoara 13.04.2022

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 108/01.03.2022,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii minime a redevenței, pentru concesiunea terenului intravilan în suprafața de 5.400mp, situat în Hunedoara, sat Peștișu Mare, Parcul industrial, jud Hunedoara, înscris în CF 62394 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

Studiul de oportunitate este format din 30 pagini scrise și 7 anexe care conțin diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății imobiliare.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat redevența minimă la data de 24 martie 2022, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 5.400 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT.

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a redevenței minime

0,4 EUR/mp/an (2.160 EUR/an)

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9490 LEI, valabil la data de 24.03.2022.

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

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Întocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
Evaluator ANEVAR



Cuprins

Sinteza studiului de oportunitate

PARTEA I

DATE GENERALE

1. CAPITOLUL I Premizele și scopul elaborării studiului de oportunitate
 2. CAPITOLUL II Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii
 3. CAPITOLUL III Motive care justifică realizarea concesiunii
 4. CAPITOLUL IV Nivelul minim al redevenței
 5. CAPITOLUL V Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
 6. CAPITOLUL VI Durata estimată a concesiunii
 7. CAPITOLUL VII Termenele previzibile pentru realizarea procedurii
 8. CAPITOLUL VIII Avize obligatorii
- CONCLUZII

PARTEA II

1. Termenii de referință
2. Prezentarea datelor
3. Analiza pieței imobiliare specifice
4. Evaluarea
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

ANEXE

- ANEXA NR. 1 Raport de evaluare teren intravilan, S=5.400mp
- ANEXA NR. 2. Copie extras CF
- ANEXA NR. 3 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA NR. 4.. Determinarea valorii de piață a terenului
- ANEXA NR. 5. Fotografii ale imobilului
- ANEXA NR. 6. Comanda de evaluare

SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI TEREN INTRAVILAN,
S=5.400 MP, SITUAT IN PARCUL INDUSTRIAL, MUNICIPIUL HUNEDOARA

1. OBIECTUL STUDIULUI : Teren intravilan, S=5.400mp, situat in Parcul industrial, Hunedoara, înscris in CF 62394 Hunedoara
2. DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
3. PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT
4. TIPUL PROPRIETATII : Teren intravilan liber
5. SCOPUL STUDIULUI : Analiza oportunității concesionării imobilului teren intravilan, S = 5.400mp, situat in Parcul industrial, municipiul Hunedoara, conform Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii minime a redevenței pentru concesionarea imobilului
6. CONCEDENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, jud. HUNEDOARA
7. DATA STUDIULUI : 24.03.2022
8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R 1EUR = 4,9490 LEI
9. REZULTATUL STUDIULUI :

Valoarea minimă a redevenței în vederea concesionării imobilului teren intravilan, S = 5.400mp, prin licitație publică deschisă :

0,4 EUR/mp/an, respectiv 2.160 EUR/an

Valoarea nu conține TVA.
Martie 2022

Întocmit,
Ing. Iordan Nicolae Adrian
Expert evaluator
Membru ANEVAR



PARTEA I

CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborării 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 5.400mp, situat în incinta Parcului industrial Hunedoara, înscris în CF 62394 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 si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan situat în Parcul industrial Hunedoara, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul privat deține dreptul de proprietate. Terenul este amplasat în localitatea Peștișu Mare, în vecinătatea unei parcele care aparține Parcului industrial și Laminorului de profile al SC ARCELOR MITTAL SA., la intrare în municipiul Hunedoara.

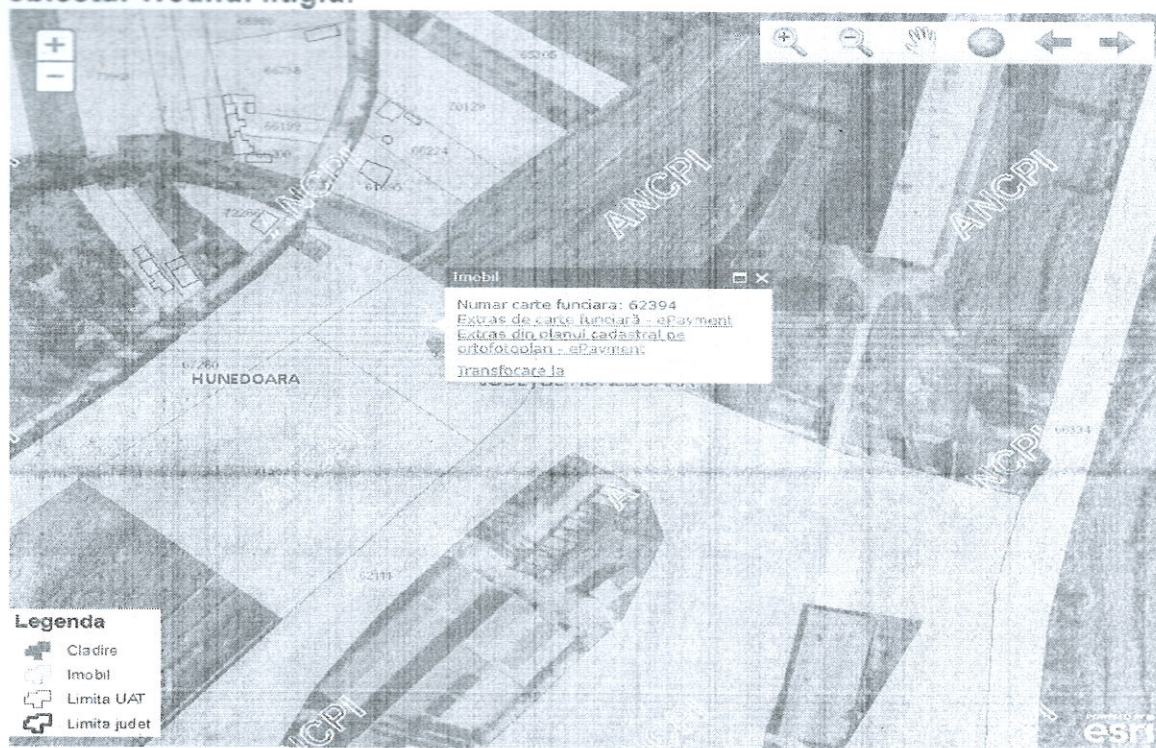
Situatia juridica

Terenul este înscris în domeniul privat al municipiului Hunedoara în cota de 1/1. Terenul a intrat în proprietatea municipiului Hunedoara prin hotărârea nr. 339/2019 emisă de municipiul Hunedoara, Consiliul Local. Imobilul teren intravilan este liber de sarcini, conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciară eliberat pe baza cererii nr. 3589 din 07.02.2022.

Elemente de identificare

Terenul este situat în Parcul industrial Hunedoara, existent în Peștișu Mare, are o suprafață de 5.400mp și este liber de construcții, are o formă regulată (aproximativ paralelogram), este plan și orizontal, este îngrădit pe o latură. Este situat la limita de proprietate a Parcului industrial, 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 alta latură se învecinează cu Laminorul de profile al SC ARCELOR MITTAL SA. În zonă se află spații de producție, blocuri de locuințe, o stație Peco și depozite comerciale. Accesul se realizează printr-o alee auto, a Parcului industrial care are acces în DJ687. Are un front stradal, de aprox. 95,8m. Terenul nu este sistematizat și amenajat, utilitățile sunt în vecinătate. Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Terenul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități de producție sau prestări servicii. Activitatea pentru care s-a estimat redevența minimă, este în premisa Celei Mai Bune Utilizări. Pentru autorizarea activității, concesionarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare. Imobilul care face obiectul concesionării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire,

depuse in temeiul actelor normative care reglementează 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 imobiliară teren intravilan, S=5.400mp

Descrierea zonei în care se afla terenul

Municipiul Hunedoara este situat pe valea Cernei, în partea centrală a județului Hunedoara, la o altitudine de 220-270m si la 19 km față de municipiul Deva, acoperind o suprafață de 97kmp.

Localitatea dispune de infrastructura unui oraș modern, având următoarele rețele și utilități :

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

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. Are o populație de 55384 locuitori. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - 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 este strabatut de râul Cerna. In

municipiu funcționează 57 unități școlare și grădinițe, precum și institutii postliceale cu profil sanitar și de informatică și instituții de învățământ superior – Facultatea de inginerie Hunedoara. Hunedoara, fiind un oraș preponderent industrial, puterea de cumpărare a locuitorilor depinde în mare măsură de situația economică a societăților cu profil industrial, situație care s-a înrăutățit în ultimii ani, aceasta resimțindu-se în scăderea puternică a investițiilor. Rata șomajului este una din cele mai ridicate din județ, pe măsură ce întreprinderi din domenii ca exploatarea și prelucrarea lemnului, industria ușoară (textile, încălțăminte, pielărie, covoare), industria alimentară etc. continuă să-și reducă activitatea și să se restructureze disponibilizând personal, fapt ce face ca nivelul de trai al populației să fie în scădere.

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cinciș, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, grădina zoologică din pădurea Chizid.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelarea se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vând 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. 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;
- 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 urmărește introducerea acestuia în sectorul productiv prin realizarea unor spații de producție sau de prestări servicii.

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

- Realizarea de investiții necesare, privind amenajarea terenului și realizarea unor spații productive.
- Primăria va încasa în mod regulat, pe toată durata concesiunii, valoarea redevenței care va fi stabilită, sume pe care le va utiliza în scopul rezolvării unor probleme financiare.

3.2. Motive de ordin social

Realizarea unor spații de producție prin diferite investiții va oferi noi locuri de muncă în localitatea Peștișu Mare, sat aparținător de municipiul Hunedoara, într-o zonă defavorizată economic pentru cetățenii din localitate. Totodată se pot impulsiona și activități conexe.

3.3. Motive de mediu

Suprafața de teren care se va concesiona se va afla în folosința unei societăți comerciale care se obligă să asigure curățenia și întreținerea zonei. Lucrările de investiții se vor face doar pe baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea că activitățile care se vor desfășura pe teren nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător. Totodată, în funcție de specificul activității care se va desfășura pe terenul concesionat, viitorul concesionar va efectua colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea că este oportună concesionarea terenului intravilan, deoarece indiferent de amenințările și riscurile ce pot apărea, nu este posibilă o stagnare a investițiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodată este necesar, pentru a se obține o valoare cât mai mare a redevenței, concesionarea să se facă prin licitație publică. În caz de neatribuire, deoarece nu există solicitări, atribuirea se poate face și prin negociere directă, în condițiile legii.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al redevenței

Valoarea minimă a redevenței, în cazul concesionării terenului, se stabilește în contextul celei mai bune utilizări.

Conform Art. 17. din Legea nr. 50/1991 „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Valoarea de piață a imobilului estimată în partea a doua a prezentului raport, constituie baza de calcul privind nivelul minim al redevenței care va reprezenta și prețul de pornire al licitației. În cazul de față nu este cazul de adăugare a costului pentru lucrări de infrastructură aferente, astfel că limita minimă a redevenței se determină prin împărțirea valorii de piață a imobilului teren intravilan la numărul de ani în care se prevede a fi recuperată valoarea imobilului, respectiv 25 ani

În cazul concesionării, proprietarul va emite factură către concesionar, acesta având obligația de a achita redevența la intervalele de timp stabilite prin contractul de concesiune. Sustragerea de la plata redevenței va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea

contractului de concesiune, conform detaliilor stabilite prin contractul de concesiune. Redevența se va putea indexa anual cu indicele de inflație, precum și cu alte adaosuri determinate de modificările legislative.

Valoarea finală a redevenței se va stabili în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de către municipiul Hunedoara, conform legislației în vigoare. Nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este :

$R(\text{EUR}/\text{an}/\text{mp}) = V_p/25\text{ani}/5.400$, unde :

R – Redevența anuală/mp

V_p – valoarea de piață a imobilului teren intravilan, în suprafață de 5.400mp

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

5.400mp – suprafața imobilului teren intravilan

$R = 55.890 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} / 5.400 = 0,4 \text{ EUR}/\text{mp}/\text{an}$ (respectiv 2.160 EUR/an)

Se propune ca redevență minimă pentru concesiunea imobilului teren intravilan, valoarea de 0,4 EUR/mp/an, respectiv 2.160 EUR/an, fără TVA, în lei, la cursul BNR la data întocmirii facturii.

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

În conformitate cu dispozițiile art. 312, paragraful 1, cuprins în ORDONANȚA DE 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 bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație orice persoană fizică sau juridică interesată, română sau străină care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi 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 cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

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

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;

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, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

Conform art. 312, din OUG nr. 57 :

- Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

- Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

- Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

- Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

- Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

- Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

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

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

- În cazul prevăzut la lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Conform art. 313, din OUG nr. 57 :

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

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

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

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 câștigătoare.

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

Conform art. 322, din OUG nr. 57

- Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL VI. Durata estimată a concesiunii

Conform art. 306, din OUG nr. 57, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. Conform HG 2139/2004, pentru aprobarea clasificării și a duratelor normale de funcționare a mijloacelor fixe, construcțiile reprezentând clădiri comerciale sunt încadrate în grupa 1.5.2. cu o durată cuprinsă între 32-50 ani. Durata concesiunii va fi stabilită prin contract între proprietar și eventualul investitor interesat, se recomandă a fi între minim 25 ani și 49 ani, dar nu mai puțin de cea prevăzută pentru recuperarea valorii imobilului, respectiv 25 ani. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

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

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

Potrivit avizului nr. 1322/PS/20.05.2020 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, se menționează de către autoritatea mai sus menționată că imobilul proprietate publică nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. Imobilul, obiect al concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, este evident faptul că alternativa concesiunii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Se propune redevența minimă pentru începerea licitației, în cuantum de :
0,4 EUR/mp/an, respectiv 2.160 EUR/an, în LEI, la cursul BNR din ziua întocmirii facturii

Valoarea nu conține TVA.

Decizia finală asupra redevenței minime aparține Consiliului local al municipiului Hunedoara.

Redevența este estimată în conformitate cu valoarea de piață a imobilului, în contextul CMBU, la data întocmirii studiului de oportunitate, așa cum este prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul studiu. Valoarea estimată mai sus, pentru concesiunea terenului intravilan este o opinie, o concluzie bazată pe informațiile existente pe piață, la data estimării valorii de piață a terenului intravilan.

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



ANEXE

ANEXA nr. 1 - Raport de evaluare teren intravilan, S=5.400mp

ANEXA nr. 2 - Copie xerox extras CF

ANEXA nr. 3 - Informații din piața imobiliară - comparabile

ANEXA nr. 4 - Abordarea prin piață, metoda comparației directe - teren

ANEXA nr. 5 - Aviz eliberat de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale

ANEXA nr. 6 - Fotografii ale imobilului

ANEXA nr. 7 - Comanda de evaluare

NR. 21/2022

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN, S = 5.400 MP
SITUAT ÎN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL,
MUNICIPIUL HUNEDOARA, SAT PEȘTIȘU MARE,
JUD. HUNEDOARA



ÎNSCRIS ÎN CF 62394 HUNEDOARA, NR. CAD. 62394

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

întocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian

expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimație nr. 13418

evaluator întreprinderi
certificat nr. 28/2004

evaluator proprietăți 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

APRILIE 2022

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 = 5.400 mp, situat în Hunedoara, sat Peștișu Mare, Parcul industrial, jud .Hunedoara, înscris în CF 62394 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

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

Raportul de evaluare este format din 17 pagini scrise.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 24 martie 2022, pentru proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, S = 5.400 mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	55.890 EUR (276.600 LEI) 10,35 EUR/mp (51,22 LEI/mp)

Valoarea nu conține TVA.

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

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4.9490 LEI, valabil la data de 24.03.2022.

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

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Întocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
Evaluator ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluarii

1. Termenii de referinta
 - 1.1. Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2. Clientul, utilizatorii desemnați
 - 1.3. Scopul evaluării
 - 1.4. Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5. Tipul valorii și data evaluării
 - 1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.7. Etapele misiunii de evaluare Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
 - 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV
 - 1.11. Descrierea raportului
 - 1.12. Abordarea în evaluare
 - 1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare
2. Prezentarea datelor
 - 2.1. Descrierea situației juridice
 - 2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect
 - 2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată
 - 2.3.1. Date despre localitate zonă și vecinătate
 - 2.3.2. Date despre amplasament și teren
 - 2.3.3. Date privind impozitele și taxele
3. Analiza pieței imobiliare specifice
 - 3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2. Analiza cererii solvabile
 - 3.3. Analiza ofertei competitive
 - 3.4. Analiza echilibrului
 - 3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.5.1. CMBU a terenului liber
4. Evaluarea
 - 4.1. Evaluarea terenului
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
 - 5.1. Sinteza rezultatelor
 - 5.2. Concluzia asupra valorii

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	TEREN INTRAVILAN, S = 5.400mp
2. LOCALIZARE	HUNEDOARA, sat PEȘTIȘU MARE, PARC INDUSTRIAL JUD HUNEDOARA
3. TERENUL	S = 5.400 mp
4. CONSTRUCȚIE	Nu este construcție pe teren
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
6. CLIENT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7. DESTINATAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin ing. Iordan Nicolae Adrian
9. TIPUL PROPRIETATII	Proprietate imobiliară de tip teren liber
10. SCOPUL EVALUĂRII	estimarea valorii de piață a bunului imobil în vederea estimării redevenței minime pentru concesiune prin licitație publică
11. BAZA EVALUĂRII	Valoarea de piață
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECȚIEI	24.03.2022
14. DATA EVALUĂRII	24.03.2022
15. CURSUL DE REFERINȚĂ B.N.R.	1 EUR = 4.9490 LEI
16. VALORI OBTINUTE (cu TVA)	
TEREN INTRAVILAN, S = 5.400mp	- abordare prin piață 55.890 EUR (276.600 LEI) 10,35 EUR/mp (51,22 LEI/mp)

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 :

55.890 EUR, reprezentând 276.600 LEI

10,35 EUR/mp (51,22 LEI/mp)

Valoarea nu conține TVA

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Întocmit

ing. Iordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ

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.
- Inspecția proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, în data de 24.03.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.
- Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul. 13418 – valabilă 2022.
- ☐ 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 acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- ☐ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.
- ☐ 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă 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,
Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



1.2. Clientul, utilizatorii desemnați

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028, cu sediul în Hunedoara, str. Libertății, nr. 17, jud. Hunedoara, în calitate de Client și în calitate de Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților ei. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

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

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan, S=5.400 mp”, situat în Hunedoara, sat Peștișu Mare, Parc industrial, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 5.400 mp având număr cadastral 62394, înscris în cartea funciară 62394 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Hotărârea nr. 339/2019, din 13.11.2019 emisă de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Tipul valorii și data evaluării

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

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

Data evaluării este 24.03.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4,9490 LEI.

Data inspecției este 24.03.2022.

Data redactării raportului este 12.04.2022.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii

proprietăți, și orice divizare sau 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. 108/01.03.2022, 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 24.03.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize, judecări 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 ofertă 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 funciară.

* 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).

* Afirmările 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.

* Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente 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 unor 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 cunoștință 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 nici o 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.

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

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

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

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

1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Editia 2022”, astfel:

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

1.11. Descrierea raportului

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

1.12. Abordarea în evaluare

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

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

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

1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Că urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicată, considerată oportună de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 24.03.2022, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan, S=5.400mp, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

55.890 EUR (276.600 LEI)

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 12.04.2022.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea regimului juridic

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/proprietar :

- Extras CF, solicitat prin cererea nr. 3589/07.02.2022;

Proprietatea imobiliară evaluată are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT, cod de identificare fiscală CIF 2127028, jud Hunedoara. Proprietatea imobiliară nu este inclusă în listele monumentelor istorice sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora (conform certificatului de urbanism).

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție a rezultat faptul că asupra proprietății imobiliare nu există sarcini. A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune că proprietarul are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în satul Peștișu Mare, Parcul industrial, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Terenul este amplasat la limita de proprietate cu o parcelă care aparține Parcului industrial și cu Laminorul de profile al SC ARCELOR MITTAL SA, pe partea stângă, în sensul de mers către municipiul Hunedoara, într-o zonă cu platforme industriale, blocuri de locuințe, la limita de proprietate a Parcului industrial
- Amplasamentul are acces la o alee carosabilă, care are acces direct la DJ 687.
- Drumul județean este asfaltat, cu două benzi pe sens, aleea carosabilă este betonată.
- Zona are destinație industrială și rezidențială.
- Dotarea cu utilități : rețelele de curent electric, apa curentă, canalizare, gaz metan sunt pe proprietate.

- Parcela este îngrădită pe două laturi

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Construcții		
			Identificare	Aria construită (Ac în mp)	Aria utilă (Au în mp)
CF 62394 Hunedoara	62394	Intravilan 5.400mp	Nu există construcții pe teren		

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

Denumire	Cerere nr. și data	Disponibil pentru evaluador	Observații
Extras de carte funciara	3589/07.02.2022	da	-

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

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre 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 huilă, în Valea Jiului) (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetavaijiului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimică, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

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

Județul Hunedoara este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu - Simeria - Deva - Arad - Curtici, care parțial face parte din coridorul european IV (Dresda) - Budapesta - Curtici - 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 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 Racăștie, Boș, Groși, Hașdat și Peștișul Mare. Are o suprafață de 97 km².

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

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și 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 Cultură, 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 vând investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

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

2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de teren intravilan de 5.400 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces la calea de acces aparținătoare de Parcul industrial, accesul pietonal și auto este posibil pe o latură a terenului cu lungimea de 95,8m,
- categoria de folosință – curți construcții,
- terenul este împrejmuit pe două laturi
- o deschidere, de aprox. 95,8m, la calea de acces
- formă regulată (aprox. paralelogrami)
- topografie plană, orizontală
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.3. 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.



Localizare proprietatea imobiliară evaluată

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.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului 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 ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. 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. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de terenurile libere de la nivelul satului Peștișu Mare și al orașului 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 scăderii semnificative al tranzacțiilor cu terenuri libere, în contextul creșterii prețurilor de vânzare.

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe piețele 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 ca 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 și/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 Peștișu Mare și localitățile învecinate, oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri intravilane libere. Pe baza informațiilor 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

Oferte de terenuri în zona analizată sunt destul de puține. Prețurile de ofertă pentru vânzare de terenuri în zonă sunt cuprinse între 10 EUR/mp și până la 20 – 25 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 marjă de negociere mai mare pentru suprafețe 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	partial-pe teren, partial-in vecinatate	0723 504 925
Pestisu Mare	900	plan, orizontal	intravilan	17,5	in apropiere	0766 855 228

3.4. Analiza echilibrului

Având 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 2022, 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.

Analiza pornește 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 zonă 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 veniturii 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: apa, 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 Peștișu Mare, s-a folosit metoda comparației directe. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările 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.

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 ofertă în zone apropiate, prețurile de ofertă fiind cuprinse între 12 EUR/mp și 23 EUR/mp, cu

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 = 5.400 mp – 55.890 EUR (276.600 LEI)

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 : 55.890 EUR (276.600 LEI) – 10,35 EUR/mp (51,22 LEI/mp)

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	Observații
Adecvare	Bună	-
Precizie	Bună	-
Cantitate, calitate informații	Bună	-

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 PIAȚA : 55.890 EUR (276.600 LEI),
10,35 EUR/mp (51,22 LEI/mp)**

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 – editia 2022 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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62394 Hunedoara

Nr. cerere	3589
Ziua	07
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare

100112094310



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62394	5.400	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4585 / 12/04/2010		
Act Notarial nr. 874, din 09/04/2010 emis de NP RUSU CONSTANTIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 62394 a imobilului cu numărul cadastral 62394/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2853 (Identificator electronic 62252) înscris în cartea funciara 1354N (Identificator electronic 62252);	A1
3589 / 07/02/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 339/2019, din 13/11/2019 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Adresa nr.8788, din 02/02/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

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

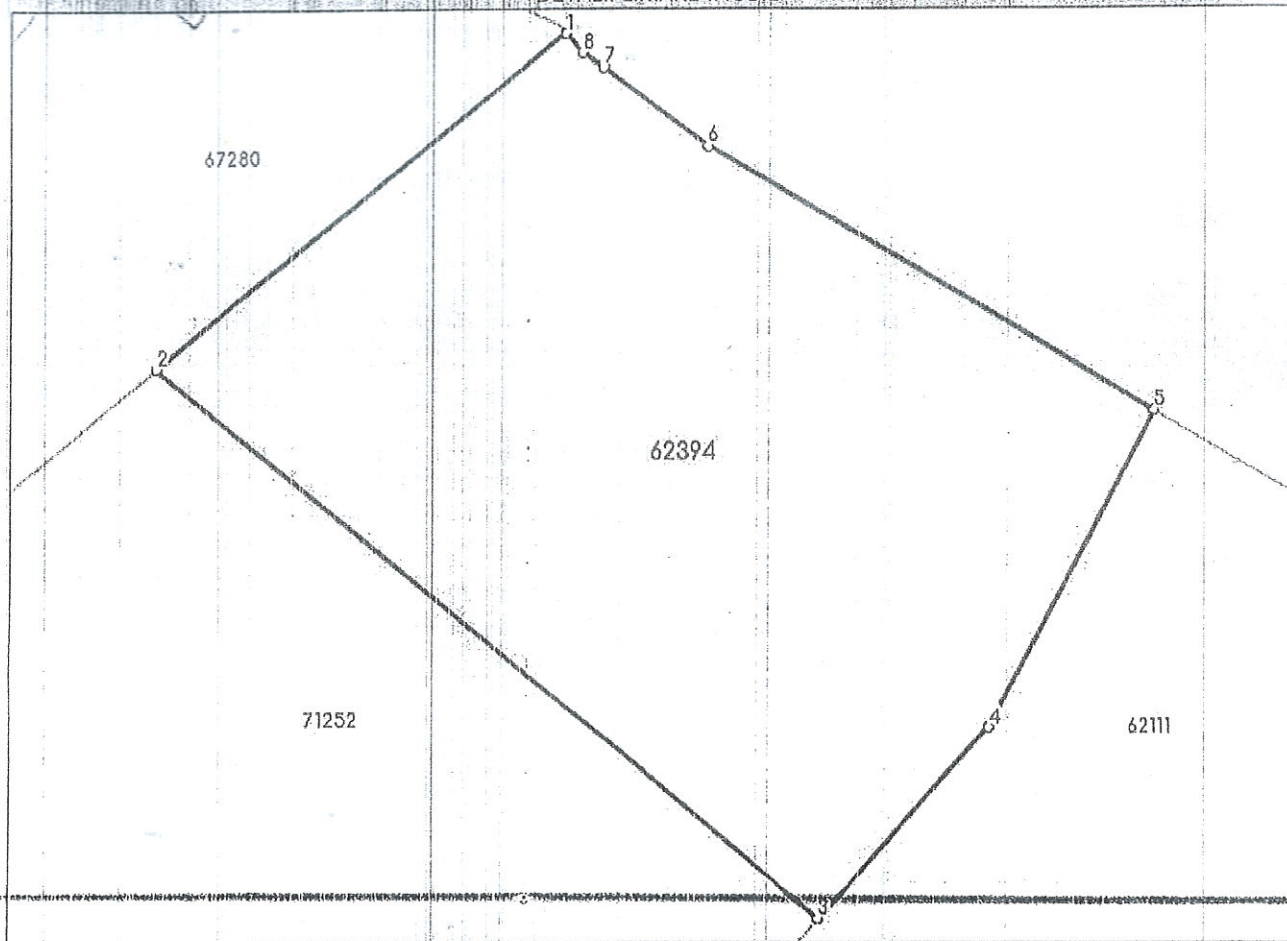
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62394	5.400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.400	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	58.354
2	3	95.855
3	4	28.056
4	5	39.602
5	6	57.471
6	7	14.718

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.832
8	1	2.788

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

10-02-2022

Data eliberării,

15/02/22

Asistent Registrator,
VASILICA-SIMONA CRISAN

(parafa și semnătura)

Referent,

COLESNIUC TAMARA BERTA
(parafa și semnătura)

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,Illuminat 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).

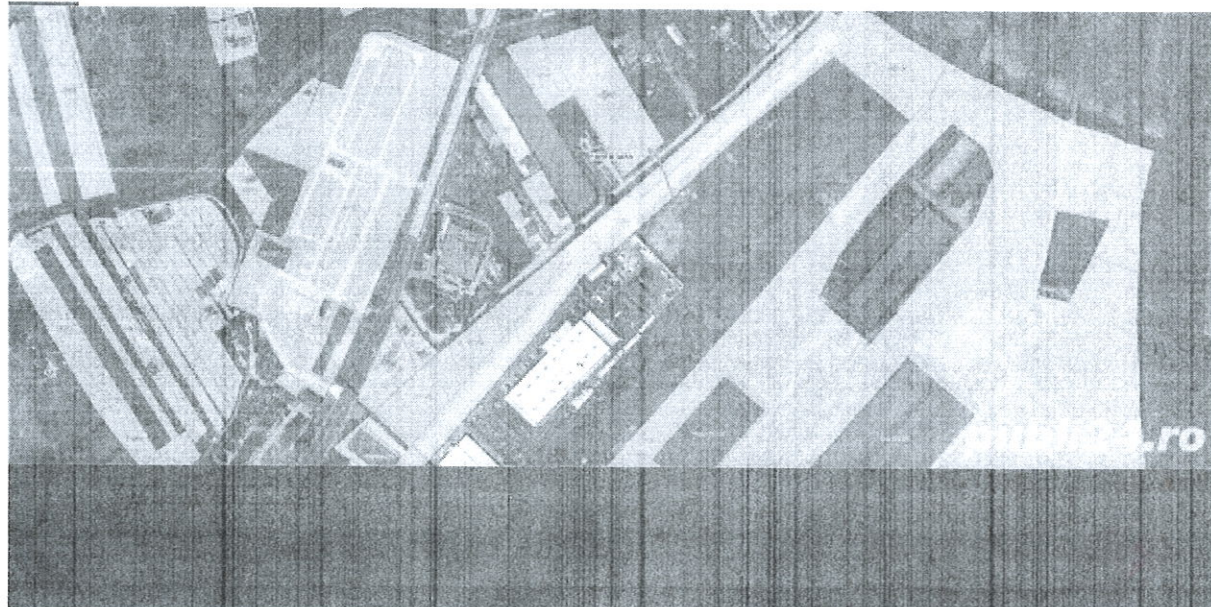
Posibilitate parcelare. Toate utilitățile.

Preț: 23€/mp., negociabil.

Pentru mai multe detalii rog să fii 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 Peștișu 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 și 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 inregistrat 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

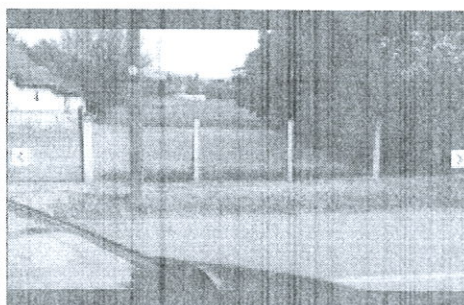
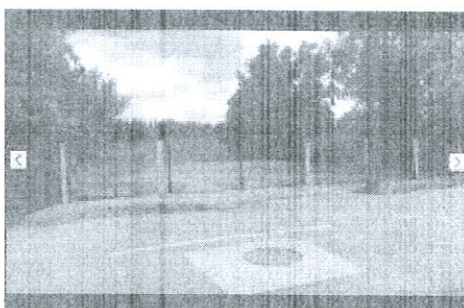
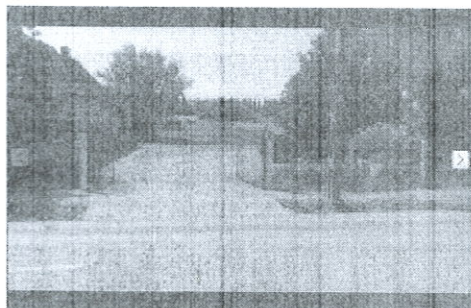
Vanzator

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

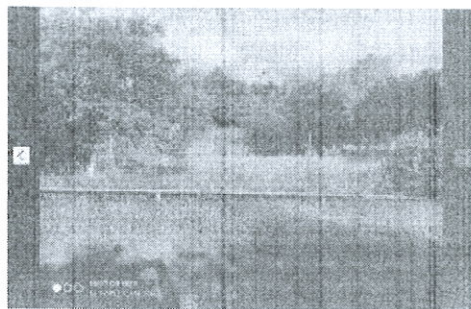
Sorin Vinga

Pe OLX din august 2018

Activ azi la 17:10

Localizare

Pestisu Mare, Hunedoara



VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 3

1 EUR/LEI = 4,9490

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				
Suprafata -mp-	5.400	7.012	2.980	900
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	23,00	12,00	17,50
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	19,33	10,08	14,71
Tipul pretului		Oferta 08.2021	Oferta 08.2021	Oferta 03.2021
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-5%	-10%
Ajustare, EUR		-1,93	-0,50	-1,47
Val obtenabila la		17,39	9,58	13,24

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5-10% (Piata putin activa - Analiza de piata)

1.Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24

Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajusteaza.

2.Conditii de finantare	la piata	la piata	teren	la piata
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24

Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajusteaza.

3.Conditii de vanzare	independent	independent	Independent	Independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,4	9,58	13,24

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

4.Conditiile pietei	data evaluarii	similare	similare	similare
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		17,39	9,58	13,24

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

5.Localizare	Pestisu Mare, Parcul industrial spre Hunedoara	Pestisu Mare, la sosea, la iesire spre Hunedoara	Pestisu Mare, zona pensiunilor	Pestisu Mare
Quantum ajustare		-5%	5%	15%
Ajustare, EUR/mp		-0,87	0,48	1,99
Valoare ajustata		16,53	10,06	15,22

Comparabila A are localizare superioara subiectului, se ajusteaza negativ, Comparabilele B si C au localizare inferioara, se ajusteaza pozitiv.

6.Suprafata - mp-	5.400	7.012	2.980	900
Quantum ajustare		2%	-2%	-4%
Ajustare, EUR/mp		0,33	-0,20	-0,61
Valoare ajustata		16,86	9,86	14,61

Comparabila A are suprafata mai mare, se ajusteaza pozitiv. Comparabila B nu se ajusteaza, comparabila C are suprafata mai mica, se ajusteaza negativ

7. Topografie	plan, orizontal	similara	similara	similara
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		16,86	9,86	14,61

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

8. Utilitati	apa, canalizare, gaz metan, energie electrica - pe proprietate	utilitati - pe proprietate	apa, canalizare - pe proprietate, curent, gaz - in vecinatate	utilitati-in apropiere
Quantum ajustare		0%	5%	25%
Ajustare, EUR/mp		0,00	0,49	3,65
Valoare ajustata		16,86	10,35	18,26

A si B sunt superioare subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv.

9. Acces	strada asfaltata	drum asfaltat, doua fronturi stradale	drum asfaltat	drum amenajat
Quantum ajustare		-10%	0%	10%
Valoare ajustata		15,17	10,35	20,09

A este superioara subiectului, se ajusteaza negativ, C este inferioara subiectului, se ajusteaza pozitiv, B este similara cu subiectul, nu se ajusteaza

10. Ocupare teren (liber, construit)	liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15,17	10,35	20,09

Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nula.

11. Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		15,17	10,35	20,09

Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nula.

Numar corectii		3	3	4
Ajustare totala neta (EUR/mp)		-2,22	0,77	6,86
% Ajustare totala neta		-10%	6%	39%
Ajustare totala bruta (EUR/mp)		2,89	1,17	8,07
% Ajustare totala bruta		15%	12%	55%

Valoarea adoptata: comparabila B valoarea cu cel mai mic numar de corectii si corectia procentuala bruta cea mai mica

Valoare unitara adoptata

10,35 EUR/mp

51,22 LEI/mp

55.890 EUR

S = 5.400mp

276.600 LEI

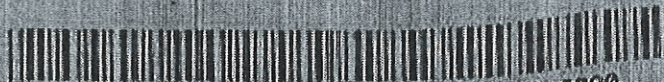
In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 10,35 EUR/mp sau 51,22 lei/mp aferenta comparabilei B care are caracteristici apropiate de subiect, are cel mai mic numar de corectii si are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala (12%). Valoarea intregii suprafete de 5.400mp este de 55.890 EUR, respectiv 276.600 LEI.

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR





20-31707-PMH Primaria Hunedoara 29.05.2020

Nr. 1322/PS/ 20.05. 2020

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Dan BOBOUTANU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 16862 din 10.03.2020 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „Teren în suprafață de 5.400 mp.”, situat în incinta Parcului Industrial Hunedoara, sat Peștișu Mare, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția 72, 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. 62394 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 62394 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 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 A. I. Ștef

TEREN INTRAVILAN, S = 5.400mp
HUNEDOARA, PEȘTIȘU MARE, PARC INDUSTRIAL, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 62394 HUNEDOARA, CAD 62394
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT



Handwritten signature