

NR. 50/2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU

**PRIVIND STABILIREA CUANTUMULUI MINIM AL
CHIRIEI IN PROCEDURA DE INCHIRIERE PRIN
LICITATIE PUBLICA A UNOR SPATII DIN INCINTA
CLADIRII BLOC X2 SITUATA IN MUNICIPIUL HUNEDOARA,
STR. CONSTANTIN BRANCUSI, NR. 2, JUD. HUNEDOARA**



INSCRISA IN CF 60997 HUNEDOARA, NR. CAD. 2032/27/9/5/A

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

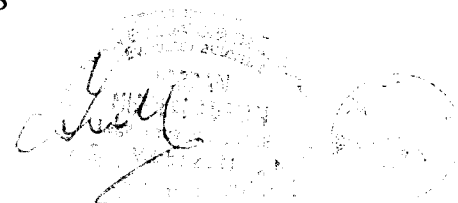
EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

INTOCMIT : Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

Expert evaluator ANEVAR

proprietati imobiliare – legitimatie nr. 13418/2021

intreprinderi – legitimatie nr. 13418/2021



NOIEMBRIE 2021

Cuprins

Sinteza studiului de oportunitate

PARTEA I

. DATE GENERALE

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

PARTEA II

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

ANEXE

- ANEXA NR. 1. Raport de evaluare imobil bl. X2**
- ANEXA NR. 2. Copii extras CF**
- ANEXA NR. 3. Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**
- ANEXA NR. 4. Determinarea valorii de piata a imobilului**
- ANEXA NR. 4a. Determinarea valorii de piata a terenului – metoda de piata**
- ANEXA NR. 4b. Determinarea valorii de piata a constructiei – metoda costului**
- ANEXA NR. 5. Fotografii ale imobilului**
- ANEXA NR. 6. Comanda de evaluare**

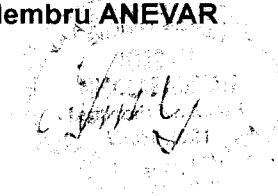
SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE
PENTRU INCHIRIEREA UNOR SPATII DIN CLADIREA BL. X2
SITUATA IN MUNICIPIUL HUNEDOARA, STR. C-TIN BRANCUSI, NR. 2

1. OBIECTUL STUDIULUI : Cladire bloc X2, situata in municipiul Hunedoara, str. C-tin Brancusi, inscrisa in CF 60997 Hunedoara
2. DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
3. PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT
4. TIPUL PROPRIETATII : Proprietate comerciala de birouri si prestari servicii
5. SCOPUL STUDIULUI : Analiza oportunitatii inchirierii unor spatii din cladirea mentionata la punctul 1, situata in municipiul Hunedoara, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ si stabilirea valorii minime a chiriei pentru inchirierea unor spatii din cladire
6. AUTORITATEA CONTRACTANTA : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, jud. HUNEDOARA
7. DATA STUDIULUI : 01.11.2021
8. CURSUL DE REFERINTA AL B.N.R : 1EUR = 4,9488 LEI
9. REZULTATUL STUDIULUI : Valoarea minima a chiriei, in vederea inchirierii unor spatii din cladirea X2, prin licitatie publica deschisa :

8,2 LEI/mp/luna, respectiv 1.66 EUR/mp/luna

Valoarea nu contine TVA.
Noiembrie 2021

Întocmit,
Ing. Iordan Nicolae Adrian
Expert evaluator
Membru ANEVAR



PARTEA I

CAPITOLUL I. Premizele si scopul elaborarii studiului de oportunitate

Acest studiu este elaborat in 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 modificarile si completarile ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului si hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, 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 intentioneaza sa inchirieze unele spatii, situate in incinta blocului X2, cladire situata in municipiul Hunedoara, str. Constantin Brancusi, inscrisa in CF 60997 Hunedoara, aflata in Domeniul Privat al municipiului Hunedoara, cu destinatie de birouri sau prestari servicii. Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea cladirii si estimarea valorii minime a chiriei, pentru inchirierea unor spatii din aceasta cladire.

CAPITOLUL II. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Obiectul inchirierii il constituie spatii din cladirea X2, situata in municipiul Hunedoara, str. C-tin Brancusi, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul privat detine dreptul de proprietate. Cladirea, cu terenul aferent de 963mp, este amplasata in municipiul Hunedoara, pe strada Constantin Brancusi, in vecinatatea Grupului Scolar Metalurgic, a clubului Siderurgistul si a unor proprietati particulare.

Situatia juridica

Cladirea si terenul aferent apartine Domeniului privat al municipiului Hunedoara in cota de 1/1. Imobilul a intrat in proprietatea municipiului Hunedoara prin adeverinta nr. 8982 din 20.08.1994 emisa de Primaria municipiului Hunedoara si hotararea nr. 29/2006 si declaratia autentificata sub nr. 774/21.02.2006 al notarului public Baiesan Gabriela. Imobilul este liber de sarcini, conform informatiilor inscrite in extrasul de carte funciara eliberat pe baza cererii nr. 6074 din 24.02.2020.

Elemente de identificare

Imobilul, care este format dintr-un teren cu suprafata de 963mp si o cladire cu regim de inaltime P+3E (in care functioneaza si Biblioteca municipala), cu o suprafata construita de 633,48 mp este situat in Hunedoara, are o forma regulata. Terenul este plan si orizontal, nu este ingradit. Este situat la limita de proprietate cu Grupul Scolar Metalurgic. Se invecineaza pe o latura cu drumul de acces, iar pe celelalte laturi se invecineaza cu clubul Siderurgistul si cu proprietati particulare (case de locuit, garaje). Accesul se realizeaza printr-o alee auto. O parte din teren este sistematizat si amenajat ca parcare, toate utilitatile (energie electrica, apa curenta, gaz metan, canalizare) sunt pe teren, la ele fiind bransata cladirea care face obiectul studiului. Functiunea dominanta a zonei este rezidentiala. Spatii din incinta cladirii pot fi inchiriate ca birouri sau pentru practicarea unor activitati de prestari servicii. Activitatea pentru care s-a estimat chiria minima, este in premisa Celei Mai Bune Utilizari. Pentru autorizarea activitatii, chirasul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare.



Localizare proprietate imobiliara

Descrierea zonei in care se afla imobilul

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

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

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 raul Cerna. In municipiu functioneaza 57 unitati scolare si gradinite, precum si institutii postliceale cu profil sanitar si de informatica si institutii de invatamant superior – Facultatea de inginerie Hunedoara. Hunedoara, fiind un oras preponderent industrial, puterea de cumparare a locuitorilor depinde in mare masura de situatia economica a societatilor cu profil industrial, situatie care s-a inrautatat in ultimii ani, aceasta resimtindu-se in scaderea puternica a investitiilor. Rata somajului este una din cele mai ridicate din judet, pe masura ce inteprinderi din domenii ca exploatarea si prelucrarea lemnului, industria usoara (textile, incaltaminte, pielarie, covoare), industria alimentara etc. continua sa-si reduca activitatea si sa se restructureze disponibilizand personal, fapt ce face ca nivelul de trai al populatiei sa fie in scadere.

Municipiul are o serie de atractii turistice cum ar fi : Rezervația naturală “Pădurea Chizid” (50 ha), Lacul Cinciș, Casa de Cultura, Galeria de Arta Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, gradina zoologica din padurea Chizid. Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesioneaza pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vind investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul 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, parări, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

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.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

3.1. Motive economico-financiare

Inchirierea de spatii va constitui noi venituri la bugetul local.

- Realizarea de investitii necesare, privind amenajarea spatiilor si realizarea unor spatii pentru birouri sau spatii pentru prestari servicii.

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

3.2. Motive de ordin social

Realizarea unor spatii de birouri sau prestarii servicii prin diferite investitii va oferi noi locuri de munca in municipiul Hunedoara, intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din localitate. Totodata se pot impulsiona si activitati conexe.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

3.3. Motive de mediu

Se urmareste evitarea degradarii mediului prin respectarea legislatiei si normelor in vigoare cu privire la protectia si conservarea mediului inconjurator, de catre chirias, in functie de specificul activitatii desfasurate. Lucrarile de investitii se vor face doar pe baza avizelor de mediu, avand astfel certitudinea ca activitatile care se vor desfasura in spatii nu vor afecta in mod defavorabil mediul inconjurator. Totodata, in functie de specificul activitatii care se va desfasura in spatiile inchiriate, viitorul chirias va efectua colectarea selectiva a deseurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea ca este oportuna inchirierea spatiilor, deoarece indiferent de amenintarile si riscurile ce pot aparea, nu este posibila o stagnare a investitiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodata este necesar, pentru a se obtine o valoare cat mai mare a chiriei, inchirierea sa se faca prin licitatie publica.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al chiriei

Valoarea minima a chiriei, in cazul inchirierii de spatii se stabileste in contextul celei mai bune utilizari. Valoarea de piata a imobilului estimata in partea a doua a prezentului raport, constituie baza de calcul privind nivelul minim al chiriei care va reprezenta și prețului de pornire al licitației.

In cazul inchirierii, proprietarul va emite factura catre chirias, acesta avand obligatia de a achita chiria la intervalele de timp stabilite prin contractul de inchiriere. Sustragerea de la plata chiriei va atrage dupa sine penalitati sau chiar rezilierea contractului de inchiriere, conform detaliilor stabilite prin contractul de inchiriere. Chiria se va putea indexa anual cu indicele de inflatie, precum si cu alte adaosuri determinate de modificarile legislative.

Valoarea finala a chiriei se va stabili in urma licitatiei publice ce urmeaza sa fie organizata de catre municipiul Hunedoara, conform legislatiei in vigoare. Nivelul minim al chiriei pentru spatiul propus a fi inchiriat va fi obtinut din formula de calcul a valorii de piata a cladirii prin metoda capitalizarii venitului :

$V_p = VNE/R_c$, unde

$VNE = (S_i \times Ch \times 12 - S_i \times Ch \times 12 \times Gn\% - S_i \times Ch \times 12 \times C\%)$

$V_p = (S_i \times Ch \times 12 - S_i \times Ch \times 12 \times Gn\% - S_i \times Ch \times 12 \times C\%) / R_c$, unde :

V_p – Valoarea de piata a imobilului (EUR) = 326.310 EUR, calculata in raportul de evaluare anexat

VNE – Venitul net efectiv (EUR)

S_i – Suprafata inchiriabila a cladirii (mp) = 1.868 mp

Ch – Chiria lunara (EUR/mp) = X

12 = Nr. luni ale unui an

$Gn\%$ = Gradul de neocupare din inchiriere (procentual) = 15%

$C\%$ = Cheltuieli cu imobilul (procentual) = 15%

R_c = Rata de capitalizare (procentual) = 8%

$V_p = Ch \times (S_i \times 12 - S_i \times 12 \times Gn\% - S_i \times 12 \times C\%) / R_c$

$Ch = V_p \times R_c / (S_i \times 12 - S_i \times 12 \times Gn\% - S_i \times 12 \times C\%)$

$Ch = 326.310 \times 8\% / (1.868 \times 12 - 1.868 \times 12 \times 15\% - 1.868 \times 12 \times 15\%)$

$Ch = 26.105 / (22.416 - 3.362 - 3.362)$

$Ch = 26.105 / 15.692$

$Ch = 1,66 \text{ EUR/mp/luna} = 8,2 \text{ LEI/mp/luna}$

Se propune ca chirie minima pentru inchirierea spatiilor din cladirea bloc X2, situata pe str. C-tin Brancusi, nr. 2, valoarea de 8,2 LEI/mp/luna, fara TVA.

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

În conformitate cu dispozițiile art. 333, paragraful 1, cuprins în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Autoritatea contractantă are obligația de a atribui contractul de închiriere 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. 333, din OUG nr. 57, privind actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Conform art. 334, din OUG nr. 57, privind documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

Articolul 310 Conținutul caietului de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul închirierii;

b) condiții generale ale închirierii;

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

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

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

b) destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Articolul 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către autoritatea contractantă, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Autoritatea contractantă 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.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Articolul 313 Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, 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 închiriere;
- 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.

(2) În cazul în care autoritatea contractantă solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

(3) Autoritatea contractantă 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 licitație.

(4) Autoritatea contractantă 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.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Conform art. 335, din OUG nr. 57, privind etapa de transparentă

(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație 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.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

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 autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă 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 eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

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

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

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă 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.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă 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.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5

zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Conform art. 338, din OUG nr. 57, privind comisia de evaluare

(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Dispozițiile art. 317 se aplică în mod corespunzător.

Articolul 317 Comisia de evaluare

(1) 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.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale respective, după caz, precum și ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este statul;

b) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este unitatea administrativ-teritorială;

c) reprezentanți ai instituțiilor publice respective, precum și ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, și structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care autoritatea contractanta este o instituție publică de interes local;

d) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie al autorității contractante, după caz.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- (5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de autoritatea contractanta dintre reprezentanții acestuia în comisie.
- (6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.
- (7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.
- (8) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- (9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321.
- (10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.
- (11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractanta despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- (12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.
- (13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare.
- (14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- (15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- (16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Conform art. 343, din OUG nr. 57, privind încheierea contractului

- (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției

CAPITOLUL VI. Durata estimată a închirierii

Conform art. 306, din OUG nr. 57, contractul de închiriere de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriasului, pentru o durată de închiriere care este diferită în funcție de activitatea desfășurată. Subînchirierea, precum și orice formă de cesiune, sunt interzise.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

CAPITOLUL VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

Dupd aprobarea de catre proprietar a documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractelor de inchiriere. Stabilirea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.

Contractul de inchiriere se va incheia cu ofertantul declarat castigator, iar predarea bunului se va face pe baza de proces verbal, in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului. Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completar.ile ulterioare.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

In conformitate cu Codul administrativ, pentru inchiriere nu este necesar aviz emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale. Imobilul, obiect al inchirierii, nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

CONCLUZII

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

Se propune chiria minima pentru inceperea licitatiei, in cuantum de :

8,2 LEI/mp/luna

Valoarea nu contine TVA.

Decizia finala asupra chiriei minime apartine Consiliului local al municipiului Hunedoara. Chiria este estimata in conformitate cu valoarea de piata a imobilului, in contextul CMBU, la data intocmirii studiului de oportunitate, asa cum este prezentat in Anexa nr. 1 la prezentul studiu. Valoarea estimata mai sus, pentru inchirierea spatiilor din cladirea Bl. X2, situata pe str. C-tin Brancusi, nr. 2, este o opinie, o concluzie bazata pe informatiile existente pe piata, la data estimarii valorii de piata a cladirii respective.

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

ANEXE

ANEXA nr. 1 - Raport de evaluare cladire bl. X2, situata pe str. C-tin Brancusi, nr. 2

ANEXA nr. 2 – Centralizator rezultate obtinute

ANEXA nr. 3 - Copie xerox extras CF, relevee ale cladirii

ANEXA nr. 4 – Analiza imobiliara

ANEXA nr. 5 - Stabilirea valorii de piata a terenului – abordarea prin piata

ANEXA nr. 6 – Stabilirea valorii de piata a cladirii - abordarea prin cost

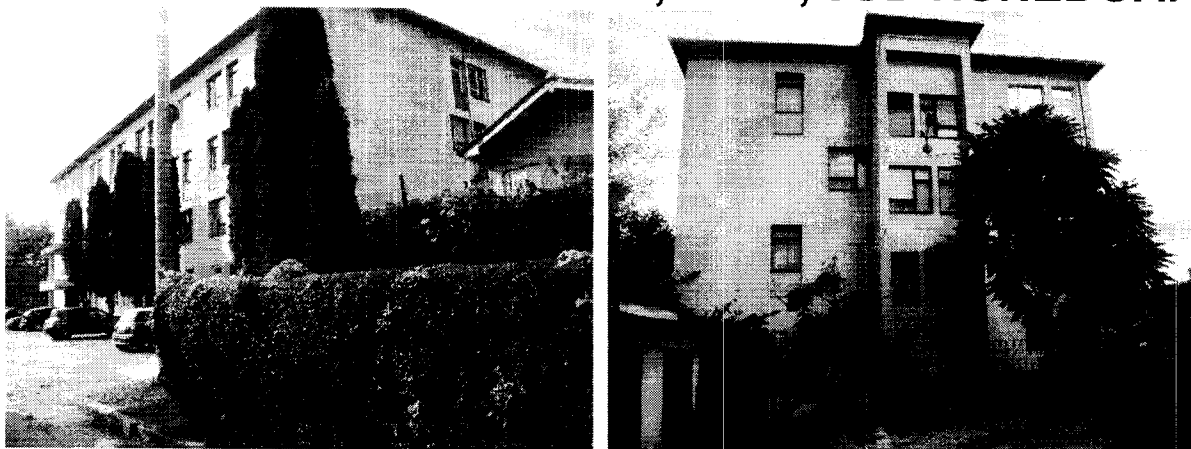
ANEXA nr. 7 - Fotografii ale cladirii

ANEXA nr. 8 - Comanda de evaluare

NR. 50/2021

RAPORT DE EVALUARE

**IMOBIL BL. X2, SITUAT IN HUNEDOARA,
STR. CONSTANTIN BRANCUSI, NR. 2, JUD HUNEDOARA**



INSCRIS IN CF 60997 HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

CLIENT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DESTINATAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

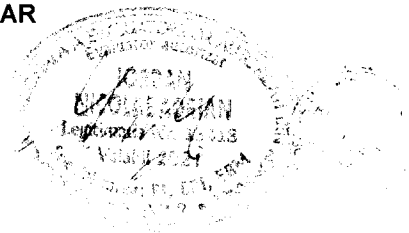
întocmit : ing. Iordan Nicolae Adrian

**expert evaluator – membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 13418**

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

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

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



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

NOIEMBRIE 2021

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a proprietății imobiliare BLOC X2, situat în Hunedoara, str. C-tin Brancusi, nr. 2, jud Hunedoara, înscris în CF 60997 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

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

Raportul de evaluare este format din 18 pagini scrise, care conțin calcule de evaluare, diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății, etc.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metoda de evaluare aplicata, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 01 noiembrie 2021, pentru proprietatea imobiliară BLOC X2, aflata în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului	
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	1.614.850 LEI (326.310 EUR)

Valoarea nu contine 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=4.9488 LEI, valabil la data de 01.11.2021.

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

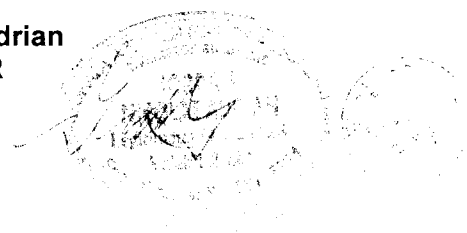
- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing.lordan Nicolae Adrian

Evaluator ANEVAR



CUPRINS

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

SINTEZA EVALUĂRII

1. OBIECTUL EVALUAT	IMOBIL BLOC X2
2. LOCALIZARE	HUNEDOARA, STR. C-TIN BRANCUSI, NR. 2 JUD HUNEDOARA
3. TERENUL	S = 963 mp
4. CONSTRUCȚIE	Sc = 633,48mp; Scd = 2533,92mp; Su = 2111,6mp; Sinchiriabila = 1868 mp
5. PROPRIETAR TEREN	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT
6. CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
7. DESTINATAR	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
8. EXECUTANT	SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA prin ing. Iordan Nicolae Adrian
9. TIPUL PROPRIETATII	Proprietate imobiliară de tip spatii de birouri si prestari servicii
10. SCOPUL EVALUARII	estimarea valorii de piata a bunului imobil in vederea estimarii chiriei minime
11. BAZA EVALUARII	Valoarea de piata
12. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	Dreptul integral de proprietate asupra imobilului
13. DATA INSPECTIEI	14.10.2021
14. DATA EVALUARII	01.11.2021
15. CURSUL DE REFERINTA B.N.R.	1 EUR = 4.9488 LEI
16. VALORI OBTINUTE (fara TVA)	

IMOBIL BLOC X2

- abordare prin piata teren 1.614.850 LEI (326.310 EUR)
- abordare prin cost c-tie

17. REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață recomandată pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări, este de :

1.614.850 LEI reprezentand 326.310 EUR

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).

Intocmit

ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR

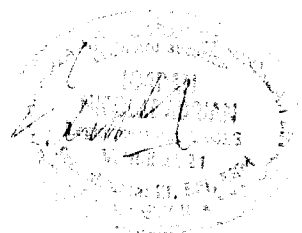
1. TERMENII DE REFERINTA

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

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

- ☐ Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC PROEVACONS IMOB SRL- membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.
- Inspecția proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Iordan Nicolae Adrian, în data de 14.10.2021, 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 2021.
- ☐ Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.
- ☐ Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ☐ În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ☐ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.
- ☐ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- ☐ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2020.
- ☐ La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializările:
 - EI – Evaluarea de Întreprinderi și alte active necorporale ;
 - EPI – Evaluarea Proprietății imobiliare ;
 - EBM – Evaluarea Bunurilor mobile,este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL – membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.
- ☐ Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita 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,
Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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. Libertatii, 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 chiriei minime. Evaluarea nu va putea fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat. În cazul utilizării în alte scopuri, evaluarea își va pierde valabilitatea.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Bl. X2”, situat în Hunedoara, str. C-tin Brancusi, nr. 2, jud Hunedoara

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 963 mp având număr top 2032/27/9/5/A, înscris în cartea funciară 60997 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Constituire, cota actuala 1/1, Hotărârea nr. 29/2006 și adeverința nr. 8982 din 20.08.1994, emisă de Primăria municipiului Hunedoara
Construcție clădire Bl. X2	Construcție cu Sc = 633,48 mp, având nr. top 2032/27/9/5/A, înscris în cartea funciară 60997 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Constituire, cota actuala 1/1, Hotărârea nr. 29/2006 și adeverința nr. 8982 din 20.08.1994, emisă de Primăria municipiului Hunedoara

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 – Cadrul 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 01.11.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4,9489 LEI.

Data inspecției este 14.10.2021.

Data redactării raportului este 15.11.2021.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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. 489/19.08.2021, pentru efectuarea studiului de oportunitate pentru închirierea unor spații din clădirea supusă evaluării, extras CF pentru informare	-
Inspekția proprietății	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspekția fiind efectuată în data de 14.10.2021, în prezența reprezentantului proprietarului.	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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

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

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

**A. Informații primite de la client
informații certe**

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate—extras de carte funciară; suprafața pentru teren a fost preluată din respectivul document, suprafețele construite, utile și inchiriable ale construcției au fost preluate din releveul prezentat de către reprezentantul proprietarului.
- 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 mass media 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 identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

* Dimensiunile proprietății au fost obținute din Cartea funciara și din releveul pus la dispoziție de către reprezentantul proprietarului,

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

* Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
 - * Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Relevul construcției și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
 - * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății.
 - * Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - * Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - * Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - * Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - * Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
 - * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- B. Ipoteze speciale**
- * Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și exploatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare, atunci valoarea de piață opinată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.
 - * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
 - * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
 - * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia;
 - * Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (extras CFI) și indicate de reprezentantul proprietarului care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății;
 - * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
 - * Evaluatorul nu își asumă 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 ca proprietatea este liberă de sarcini.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

1.10. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

· Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)

· Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)

· Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

· Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a 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 adecvate abordarea prin cost.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

1.13. Valorile obtinute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, considerate oportune de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 01.11.2021, pentru proprietatea imobiliara BLOC X2, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare

1.614.850 LEI (326.310 EUR)

Valoarea nu contine TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat in data de 15.11.2021.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situatiei juridice

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

- Extras CF nr. 6074/24.02.2020;

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

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

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

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie a rezultat faptul ca asupra proprietatii imobiliare nu exista sarcini.

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune ca proprietarul are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Hunedoara, jud Hunedoara, si poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Imobilul este amplasat pe str. C-tin Brancusi, nr. 2, intr-o zona cu locuinte proprietate particulara,
- Amplasamentul are acces la o alee carosabila, care are acces direct la str. C-tin Brancusi.
- Aleea este asfaltata, cu o banda pe sens.
- Zona are destinație rezidentiala.

· Dotarea cu utilități : rețelele de curent electric, apa curenta, canalizare, gaz metan se gasesc pe amplasamentul proprietatii

Vecinii imobilului sunt : la vest Grupul scolar metalurgic, la sud Clubul Siderurgistul, la nord proprietati particulare, la est alee carosabila;

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)	Constructii		
			Identificare	Aria construită (Ac în mp)	Aria utilă (Au în mp)
CF 60997 Hunedoara	2032/27/9/5/A	Intravilan 963mp	Bloc P+3E, avand Sc=633,48mp, Scd=2.533,92mp, Su=2111,6mp		

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

Denumire	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	6074/24.02.2020	da	-
Releveul constructiei	-	da	-

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

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 huiă, în Valea Jiului) (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetavaijiului.ro>).

Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimica, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

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

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

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

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

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

Este străbătută de DJ 687 : 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 Cultura, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vind investitorilor.

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



Localizare proprietatea imobiliara evaluata

2.3.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de teren intravilan de 963 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces la calea de acces care face legătura cu str. C-tin Brancusi, accesul pietonal si auto este posibil din str. C-tin Brancusi si din str. Victoriei,
- categoria de folosinta – curti constructii,
- terenul nu este imprejmuit
- formă regulată (paralelogram)
- topografie plană, orizontala
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, se află următoarea construcție:

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

A. Bloc X2 – Cartea Funciară: CF 60997 Hunedoara, nr. top 2032/27/9/5/A

Identificare :

Tip clădire – clădire de birouri

Regim înălțime - P+3E

Data PIF – 1983

Utilizare – partial pentru Biblioteca municipală, partial pentru diversr birouri,

Dobândirea : dobândire

Temei legal: Hotărarea nr. 29/2006



In Anexa 2 este prezentata copia extrasului CF mentionat mai sus.

Suprafete :

Sc = 633,48mp

Scd = 2533,92mp

Su = 2111,6mp

Sinchiriabila = 1868 mp

Sistem constructiv :

- **Structura :** fundatii continue si izolate din beton, stalpi si grinzi din beton armat
- **Închideri perimetrale:** pereti din zidarie din caramida;
- **Compartimentari:** pereti din zidarie din caramida;
- **Planseu :** plansee din beton armat;
- **Acoperiş :** sarpanta din lemn si invelitoare din tigla;
- **Tamplarie:** exterioară: ferestre din lemn si usi exterioare metalice, interioară: usi interioare din lemn;
- **Finisaje:** exterior : tencuieli driscuite si zugraveli cu vinarom, interior : tencuieli driscuite si zugraveli obisnuite, partial faianta in grupurile sanitare, soclu vopsit pe holuri si partial in grupurile sanitare;
- **Pardoseli :** pardoseli din parchet nepaluxat in birouri si din mozaic, in rest
- **Instalatii electrice:** da, de iluminat,
- **Instalatii sanitare :** da, cate un grup sanitar comun pe fiecare nivel;
- **Instalatii termice :** instalatii de incalzire cu centrala termica proprie si calorifere din fonta;
- **Instalatii de alimentare cu gaz metan :** pentru centrala termica;

Stare tehnica buna.

An executie : receptionata in 1983.

In Anexa nr. 3 sunt prezentate releveele pe etaje al constructiei

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

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

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

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a imobilelor pentru birouri 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 spațiile comerciale pentru birouri din municipiul Hunedoara, o piață foarte slab reprezentată la nivelul municipiului.

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

3.2. Analiza cererii solvabile

Pe 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 foarte redus al cererii pentru acest gen de proprietăți se datorează și unei lipse de lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancare.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În municipiul Hunedoara, oferta de spații similare este compusă din spații comerciale pentru birouri, de dimensiuni mici, modificate din apartamente aflate la parterul unor blocuri de locuințe și doar două locații care includ construcții cu mai multe birouri, constând din sediile unor societăți care au dat faliment.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

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

Oferta la vânzare se poate negocia până la 5% - 10 % (cu o marja de negociere mai mare pentru suprafețe mari de teren).

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Zona	Suprafata mp	Caracteristici	Tip teren	Pret, EUR/mp	Utilitati	Telefon
Hunedoara, b-dul Decebal.	2900	plan, orizontal	intravilan	19	pe teren	www.publi24.ro 0742699458
Hunedoara, lângă 2 Central	1020	plan, orizontal	intravilan	38	pe teren	www.romimo.ro 0741106957
Hunedoara, zona centrala	1819	plan, orizontal	intravilan	28	pe teren	www.publi24.ro 0737507300

Pentru vânzare (la oferta) Spatii de birouri în zone similare exista o singura oferta similara în Hunedoara, periferie cu 109 EUR/mp. Din punctul de vedere al chirilor, situația este si mai dramatica. Nu există oferte similare pentru inchiriere si cererea de inchiriere este mica.

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 cumparatorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. În această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descreștere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipse de lichidități apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.5. Considerente privind cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

3.5.1. CMBU a terenului ocupat

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinație de spațiu comercial pentru birouri

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare îndeplinește cele 4 criterii si anume:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar ;
- maxim productivă .

4. EVALUAREA

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se poate utiliza una din abordările în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general.

Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

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

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

- **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 – a fost utilizată pentru estimarea valorii construcțiilor.

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

4.1. Evaluarea TERENULUI

4.1.1 Abordarea prin piața

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

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

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

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității Pestis 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 oferta în zone apropiate, prețurile de oferta fiind cuprinse între 19 EUR/mp și 38 EUR/mp, cu suprafețe cuprinse între 1020 mp și 2.900 mp,. S-a întocmit Grila comparațiilor de piață prezentată în ANEXA nr. 5.

A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN CU S = 963 mp – 136.780 LEI (27.640 EUR)

4.2. Evaluarea CONSTRUCTIEI

4.2.1. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala, economica. Prin aplicarea acestei abordari se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosita pentru estimarea valorii constructiei.

Estimarea costului de inlocuire brut, a depreciierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta ,anvelopa inchideri,finisaje si instalatii) si a depreciierilor fizice pe fiecare componenta.

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare. Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prim multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință
- Estimarea deprecierei acumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Conform definițiilor:

- Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

- Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

În cazul de față s-a utilizat un cost de edificare de nou diferențiat pe fiecare tip de structură

Acest cost a fost obținut folosind manualul **COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE INLOCUIRE**, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2014, costurile fiind corectate cu indicii de actualizare 2021-2022.

- Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica și apoi se totalizează o suma globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- uzura fizica - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc.

Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte

- recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea functionala a fost estimata la 30%, in cazul constructiei, datorita lipsei grupurilor sanitare individuatele pentru fiecare birou si pentru lipsa liftului. Deprecierea din cauze externe a fost calculata la 55%. Calculul este prezentat in Anexa nr. 6, rezultand valoarea constructiei :

VALOARE CONSTRUCTIE = 1.478.070 LEI (298.670 EUR)

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Pentru intreaga proprietate se aduna valoarea estimata pentru teren cu valoarea estimata pentru constructie Aplicarea metodei de evaluare prezentata a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii:

VALOARE PROPRIETATE = 1.614.850 LEI (326.310 EUR)

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 aplicata, 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 piata	Observatii
Adecvare	buna	-
Precizie	buna	-
Cantitate, calitate informatii	buna	-

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

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

Astfel opinia evaluatorului este - valoare fara TVA :

VALOARE DE PIATA: 1.614.850 LEI echivalent a 326.310 EUR

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 obtenabile posibile in cazul unei tranzactii ;
 - Valoarea se referă la intregul 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 2020 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Centralizator valori obtinute

1 EUR = 4,9488 LEI

Denumire	CF	S teren	Suprafata desfasurata mp	Suprafata utila mp	Abordarea prin cost						VALOARE TOTALA ESTIMATA COST		
					Abordare prin cost		Abordare prin piata		Valoare totala		LEI	EUR	EUR
					LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR			
loc X2 - constructie	CF 60997 Hunedoara		2533,92	2.111,60	1.478.070	298.670			1.478.070	298.670	1.614.850		326.310
teren intravilan	CF 60997 Hunedoara	963					136.780	27.640	136.780	27.640	1.614.850		326.310
TOTAL GENERAL		963	2.533,92	2.111,60	1.478.070	298.670	136.780	27.640	1.614.850	326.310	1.614.850		326.310

Intocmit

Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



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

ANCP
NATIONALA AGENȚIA
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60997 Hunedoara

Nr. cerere 6074
Ziua 24
Luna 02
Anul 2020

Cod verificare



100079487397

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vecni:6026

Adresa: Loc. Hunedoara, Str C.Brancusi, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2032/27/9/5/A	963	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2032/27/9/5/A	Loc. Hunedoara, Str C.Brancusi, Bl. X2, Jud. Hunedoara	BLOC P+3E compus din: la parter cu douasprezece camere, grup social, hol, casa scarii, la etaj I- douasprezece camere, grup social, hcl, la etaj II- douasprezece camere, grup social, hol, casa scarii, la etaj III- douasprezece camere, grup social, hol, casa scarii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4240 / 23/08/1994		
Adeverinta nr. 8982, din 20/08/1994 emis de Primaria Municipiului Hunedoara (hotararea nr.29/2006 , monitorul Oficial 634/2002, declaratia autentincata sub nr.774/21-02-2006 al notarului public Baiesan Gabriela);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE notare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6026)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2032/27/9/5/A	963	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL*Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	963	-	-	2032/27/9/5/A	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 2032/27/9/5/A	construcții de locuințe	963	Cu acte	BLOC P+3E compus din: la parter cu douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării, la etaj I- douăsprezece camere, grup social, hol, la etaj II- douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării, la etaj III- douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării

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

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

Data și ora generării,

24/02/2020, 11:10

COLEȚII DE CĂRȚI
24.02.2020

Anexa nr. 4

<https://www.publi24.ro/>

Vand teren intravilan in oras hunedoara

Vizualizari: 2396

- Raporteaza



Cernica Ileana Popa 0742699458

19 EUR

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 2900,0 m²

Accept schimburi da **Descriere**

**Vand teren intravilan in (oras) Hunedoara cu deschidere stradala de 13.4 m din
bulevardul Decebal .Terenul este racordabil la utilitati. Pret 19 EURO/mp, suprafata
totala: 2900, pretul este negociabil. Publi24_20464876**

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Teren intravilan 2 central bdul 1848

38 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

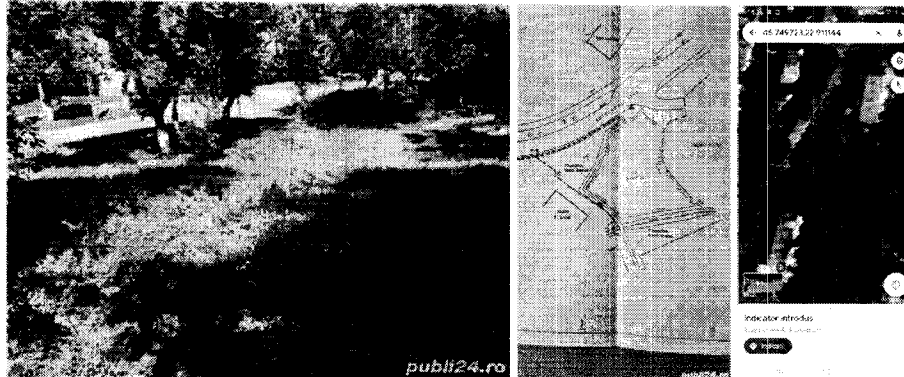
Valabil din 08.10.2021 09:32:43

- Vizualizari: 100

- Raporteaza

Publicat de: nelupreiban
 Data: 17.10.2021 13:18:39
 Adresa: Hunedoara, Hunedoara
 Suprafata terenului: 1819,0 m²
 Pret: 38 euro mp, ușor negociabil
 Publicat de: Publi24_1617198437
 Vezi detalii pe www.romimo.ro

nelupreiban 0741106957
 online Telefon validat



Descriere

De vanzare Teren intravilan ultracentral, la 100 m de școală și Liceu, la 300 m de Spitalul Minicipal , la 500 m de Piata Obor. Suprafața totală 1020 mp. Lângă 2 Central.

Preț 38 euro mp,ușor negociabil. Publi24_1617198437

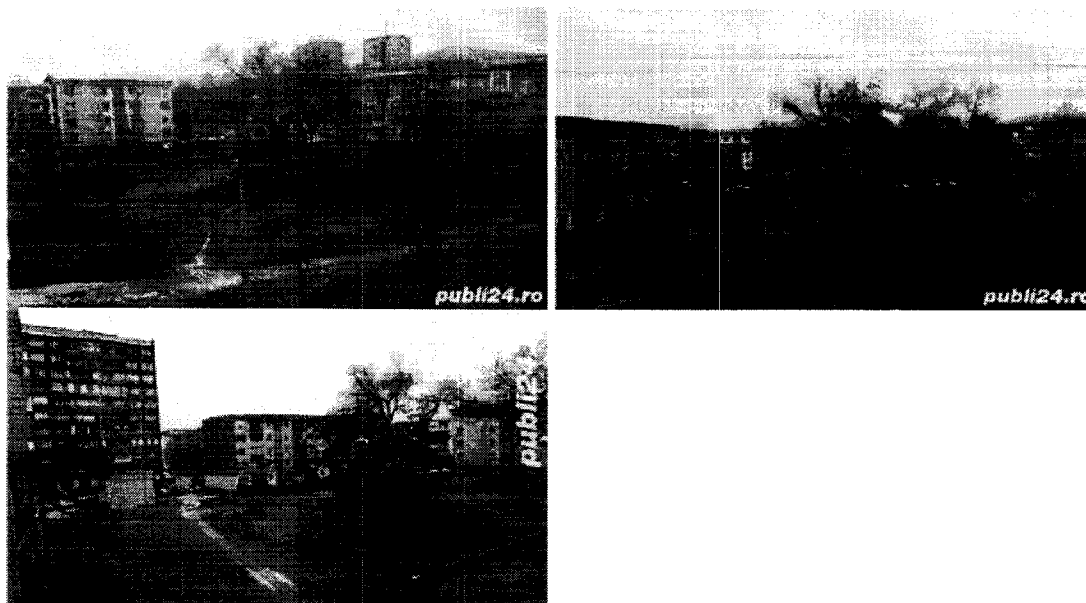
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand teren intravilan central hunedoara

28 EUR

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 17.10.2021 13:18:39



Specificatii

Suprafata terenului 1819,0 m²

Descriere

Vand teren intravilan ST = 1819 m² (35m / 53m / 34m / 53 m) situat in Hunedoara, zona centrala (vis a vis de Motel Stadion-Str.Oltului), cu acces la 3 strazi si toate utilitatile (gaz, curent,canalizare).

Certificat de urbanism : S + P + 4 E si documentatie ca terenul e liber de retele subterane(apa-canal,gaz si electrice).

Pret : 28 eur /m² - negociabil, suprafata totala: 1819 mp. P

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

- [Vizualizari: 609](#)
- [Raporteaza](#)



- [Morar Nicolae 0737507300](#)
- [Telefon validat](#)[Vezi toate anunturile](#)
- [Urmareste](#)



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

Spațiu de birouri de 340 mp

221 025 RON

109 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 408 m²

Suprafata utila (m²): 340

Tip proprietate: showroom

Suprafata teren (m²): 535 m²

Anul constructiei: 1980

Descriere anunt

Se vinde in licitatie publica:

Adresa imobil: Sat Manerau, comuna Pestisu Mic, judetul Hunedoara.

Tip imobil: teren intravilan si cladire grup administrativ.

Suprafata teren 535 mp.

Regim inaltime cladire: P+1E.

Suprafata construita de 204 mp. SCD 408 mp.

Suprafata utila 340 mp.

Deschidere de 18,50 metri la platforma betonata. Platforma are deschidere de 26,65 metri la strada Stufit

Zona de amplasare este situata la periferia mun. Hunedoara, zona industrială și de prestări servicii. Accesul la proprietate se face de la DJ 687 Santuhalm-Hunedoara-Calan, prin strada Stufit.

Finisaje exterioare: tencuieli stripite și jumătăți de cărămidă aplicată ornamental.

Finisaje interioare: Zugrăveli simple cu var și humă.

La exterior luminatoare din profile metalice și geam obișnuit la casa scării.

Debransare energie electrică, încălzire și gaze.

comodități

vitrina (magazin la parter)

ID anunț Storia: 3933469

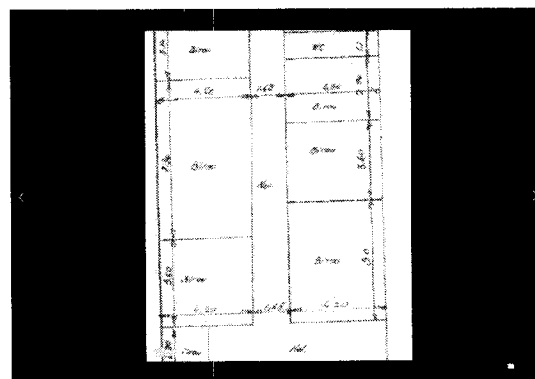
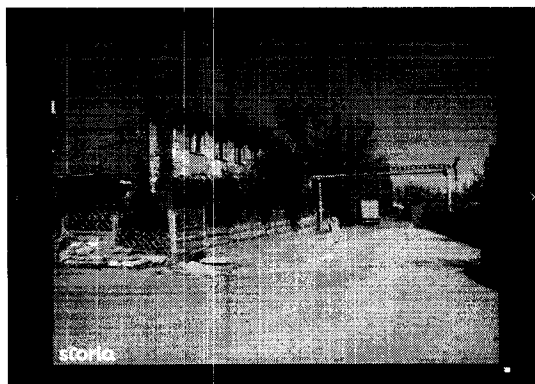
ID extern 787430-1

Data publicării: acum 2 ani

Data modificării: acum o zi 29.10.2021

Gabriel Gorgan

Agentie 0756 022 138



VALOAREA ESTIMATA TEREN INTRAVILAN PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparabilele se regasesc in Anexa nr. 4

1 EUR/LEI = 4,9488

Criterii de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare oferta (EUR)				
Suprafata -mp-	963	2.900	1.020	1.819
Val. unitara (EUR/mp) cu TVA	?	19,00	38,00	28,00
Val unitara (EUR/mp) fara TVA	?	15,97	31,93	23,53
Tipul pretului		Oferta 10.2021	Oferta 10.2021	Oferta 10.2021
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-10%	-10%
Ajustare, EUR		-1,60	-3,19	-2,35
Val obtenabila la vanzare(EUR/mp)		14,37	28,74	21,18

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		14,4	28,74	21,18

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		14,4	28,74	21,18

Toate comparabilele au conditii la piata. Nu se ajusteaza.

3.Conditii de vanzare	independent	independent	Independent	Independent
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		14,4	28,74	21,18

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

4.Conditiile pietei	data evaluarii	similare	similare	similare
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		14,37	28,74	21,18

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza.

5.Localizare	Hunedoara, zona OM	Hunedoara, zona b-dul Decebal	Hunedoara, zona b-dul 1848 -2 Central	Hunedoara, zona motel Stadion
Quantum ajustare		10%	0%	0%
Ajustare, EUR/mp		1,44	0,00	0,00
Valoare ajustata		15,81	28,74	21,18

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

6.Suprafata - mp-	963	2.900	1.020	1.819
Quantum ajustare		2%	0%	1%
Ajustare, EUR/mp		0,32	0,00	0,21
Valoare ajustata		16,12	28,74	21,39

Comparabilele A si C au suprafete mai mari, se ajusteaza pozitiv. Comparabil B este similara, nu se ajusteaza .

7. Topografie	plan, orizontal	similara	similara	similara
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		16,12	28,74	21,39

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajusteaza

8.Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan - pe proprietate	utilitati - pe proprietate	apa, canalizare, curent, gaz - pe proprietate	utilitati - pe proprietate
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Ajustare, EUR/mp		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		16,12	28,74	21,39

Toate terenurile sunt identice. Ajustarea este nula.

9. Acces	strada asfaltata, front stradal mare	drum asfaltat, front stradal de 13,4m	drum asfaltat, front stradal mare	drum asfaltat, acces la 3 strazi
Quantum ajustare		5%	0%	-10%
Valoare ajustata		16,93	28,74	19,25

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

10.Ocupare teren (liber, construit)	considerat liber	liber	liber	liber
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		16,93	28,74	19,25

Toate terenurile sunt libere. Ajustarea este nula.

11.Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare		0%	0%	0%
Valoare ajustata		16,93	28,74	19,25

Toate terenurile sunt intravilane. Ajustarea este nula.

Numar corectii		3	0	2
Ajustare totala neta (EUR/mp)		2,56	0,00	-1,93
% Ajustare totala neta		13%	0%	-7%
Ajustare totala bruta (EUR/mp)		2,56	0,00	2,35
% Ajustare totala bruta		16%	0%	10%

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

Valoare unitara adoptata

S = 963mp

28,70 EUR/mp

142,03 LEI/mp

27.640 EUR

136.780 LEI

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de 28,7 EUR/mp sau 142,03 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 (0%). Valoarea intregii suprafete de 963mp este de 17.640 EUR, respectiv 136.780 LEI.

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR

Data evaluarii - 01.11.2021

Proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA

Anexa nr. 6

FISA DE EVALUARE A CONSTRUCTIEI
abordarea prin cost

Date identificare

- Obiectiv	BLOC X2
- Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA
- Adresa	Hunedoara, str. Constantin Brancusi, nr. 2, jud Hunedoara
- Date carte funciara	CF 60997 hUNEDOARA, top 2032/27/9/5/A

1. CASA DE LOCUIT

a. DATE CONSTRUCTIVE

- Suprafața utila	2111,60 mp
- Suprafața construita	633,48 mp
- Suprafața desfasurata	2.533,92 mp
- Regim de înălțime cladire	parter+3E
- Stare tehnica	buna
- Data P.I.F.	1983

b. EVALUARE

Evaluarea se face conform catalogului „COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE” pentru cladiri comerciale editata de Editura Iroval in 2014, vol 2, cap 2, pag. 130.

Estimarea valorii de piata este prezentata in tabelul urmator

1 EUR = 4,9488 LEI

Nr. cr.	Denumire	Simbol	Sc (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecț manop eră	Cost total corectat (LEI)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA								
2	Suprastructura	6CLBTIPB	2.533,92	1.308,90	3.316.647,89	1,000	1,0000	3.316.647,89
TOTAL MP			245,02					
TOTAL COST INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA								3.316.647,89
FINISAJE SI INVELITOARE								
4	Finisaj interior	FICLBTIPB	2.533,92	1.511,40	3.829.766,69	1,000	1,0000	3.829.766,69
6	Invelitoare tigla	INVTIG	633,48	551,60	349.427,57	1,000	1,0000	349.427,57
TOTAL COST FINISAJE SI INVELITOARE								4.179.194,26
INSTALATII FUNCTIONALE								
7	Instalatii electrice	IECLBTIPB	2.533,92	290,30	735.596,98	1,000	1,0000	735.596,98
Total instalatii electrice								735.596,98
8	Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	2.533,92	166,40	421.644,29	1,000	1,0000	421.644,29
Total instalatii sanitare					0,00			421.644,29
	Instalatii incalzire	IVCLBTIPB	2.533,92	197,6	500.702,59	1,000	1,0000	500.702,59
Total instalatii incalzire								500.702,59
TOTAL COST INSTALATII FUNCTIONALE								1.657.943,86
TOTAL COST CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE								9.153.786

VALOARE DE INLOCUIRE BRUTA (LEI), cu TVA =	9.153.786
VALOARE DE INLOCUIRE BRUTA (EUR), cu TVA =	1.849.698
VALOARE DE INLOCUIRE BRUTA (LEI), fara TVA =	7.692.257
VALOARE DE INLOCUIRE BRUTA (EUR), fara TVA =	1.554.368

DEPRECIERI

a. DEPRECIEREA FIZICA

* vechimea (ani)

Corecția de preț pentru uzura în timp a construcțiilor, conform Ghid de evaluare GEV 500, Anexa nr. 2, tabelul nr. 19, vechime 38.0 ani și stare tehnică bună, este 39,0%

VALOAREA RAMASA (LEI)

7.692.257

61%

4.692.277 LEI

b. DEPRECIERI FUNCTIONALE

apreciem deprecierea functionala

30%

VALOAREA RAMASA (LEI)

4.692.277 LEI x

70%

3.284.594 LEI

Stabilirea deprecierei economice

Oferta pentru un spațiu de birouri în Hunedoara, este de 44.472 EUR. Construcția are suprafața desfășurată=408mp. PIF aprox 1980. S teren=535mp

Scd = 408 mp

Valoare spațiu birouri, prin metoda costului, conform fișă : clădire birouri, clasă B

408 mp x 400 EUR/mp = 163.200 EUR

Valoare de piață, posibil obținabilă - pentru marja de negociere = 10%

44.472 x 90% = 40.025 EUR

Deprecierea fizică pentru uzura în timp a construcțiilor, conform Ghid P135-1999, vechime 41 ani și stare tehnică satisfăcătoare, este 45,2%

Valoare ramasă 163.200 x 54,8% = 89.434 EUR

(1- deprecierea economică = 40.025 EUR/ 89.434 EUR = 0,45

deprecierea economică

55%

Valoare depreciere (LEI)

c. DEPRECIERE ECONOMICA, CAUZE EXTERNE

apreciem deprecierea economica

55%

Valoare ramasa (RON)

3.284.594 RON x

45,0% =

1.478.067 LEI

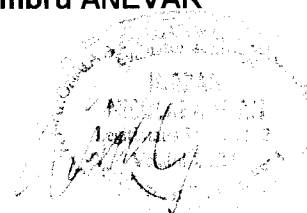
VALOAREA CONSTRUCȚIEI CASA PRIN ABORDAREA PRIN COST

1.478.070 LEI

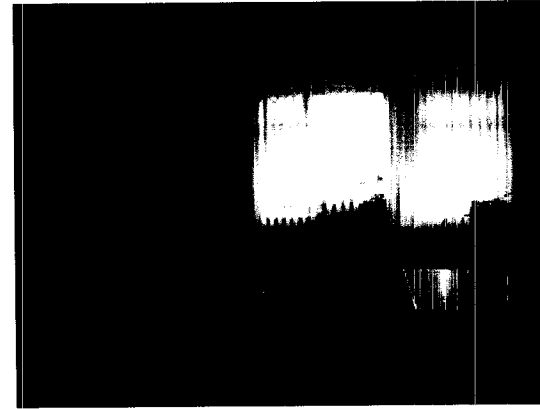
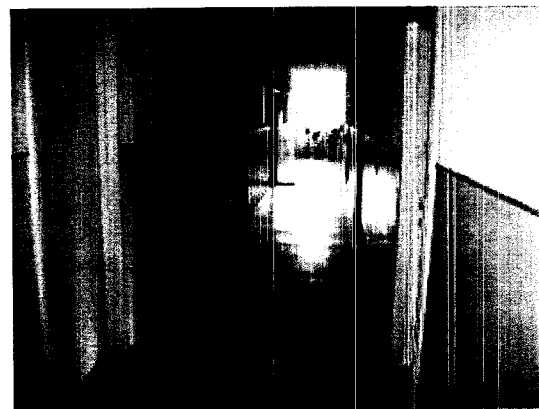
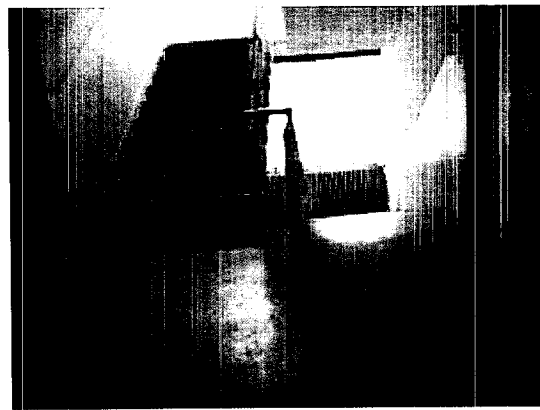
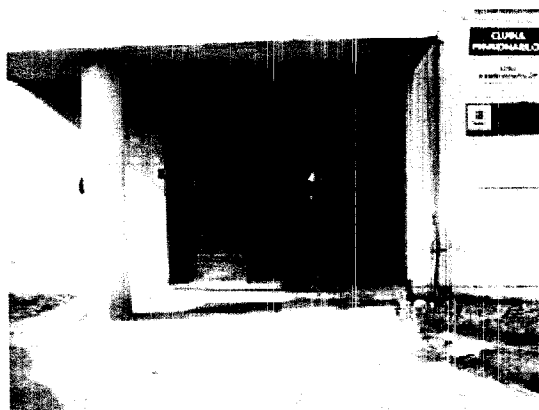
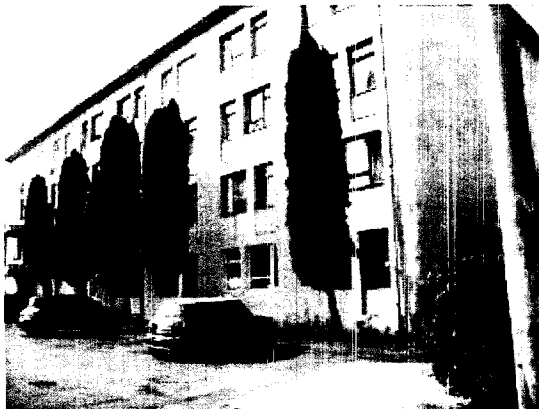
298.670 EUR

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian
membru ANEVAR



IMOBIL BLOC X2
HUNEDOARA, STR. CONSTANTIN BRANCUSI, NR. 2, JUD. HUNEDOARA
INSCRIS IN CF 60997 HUNEDOARA, TOP 2032/27/9/5/A
PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA – DOMENIUL PRIVAT



IMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

RECIA PATRIMONIU

ROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

calitatea Hunedoara

ada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. PROEVACONS IMOB S.R.L.**

Srada: Bd. Libertatii, Nr. 4, Localitate: Hunedoara
CIF: 16158016

Conform referat nr. 58022/28.07.2021

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		469	19	8	2021

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE E - LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
331100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - privind stabilirea cuantumului minim al chiriei , necesar producerii de inchiriere prin licitație publica, conform prevederilor legale in vigoare, a unor spații din incinta cladirii, situata in municipiul Hunedoara, str. C-tin Brancusi, Bl. X2, inscrista in CF 60997, nr. cadastral 2032/27/9/5/A. - intocmire studiu de oportunitate : 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	600,00	600,00	0,00	600,00			
Total									600,00	0,00	600,00

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, PRIVATIZARE PARCARI

BOBOUTANU DAN POPA AURELIA ANISOARA DERYI ADINA OLTEAN FLORIN ALBU MARINELA MARGARETA PAHONTU CRISTINA MARCELA

Intocmit 3 ex
Iova Iacob Damian

10 AUG 2021

PL 66622/28.07.2021