



24-30830-PMH Primaria Hunedoara 22.04.2024

FairValue

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind constituirea, prin licitație publică, a unui drept de
concesiune, asupra imobilului :

SPAȚIU COMERCIAL (CABINET MEDICAL)

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara

Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, cod poștal 331032

identificat cu CF 60379-C1-U8 Hunedoara, Nr. CAD 60379-C1-U8
aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara

NR. 932.1 / 22.04.2024

Client si Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Spațiu comercial (Cabinet Medical)

Adresa: Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara,
str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, cod poștal 331032
Înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8
aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.fvalue.ro

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea
concesionării spațiului comercial cu destinația Cabinet medical, cu aria construită desfășurată de 119,00 mp și
aria utilă de 90,57 mp, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8, aparținând Domeniului
Privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului
de Evaluare nr. 932.2 / 22.04.2024, valoarea de piață a imobilului este de **59.500 EUR**, echivalent a
296.100 LEI, iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani, este :

20,0 EUR/an/mp, respectiv 2.380 EUR/an

echivalent

99,53 LEI/an/mp, respectiv 11.840 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 22.04.2024: 4,9764 Lei / EUR

Ing. Ec. **Oprîta Vasile - Matei**
Evaluator Autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI

M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei

Stan Laurentiu Adrian

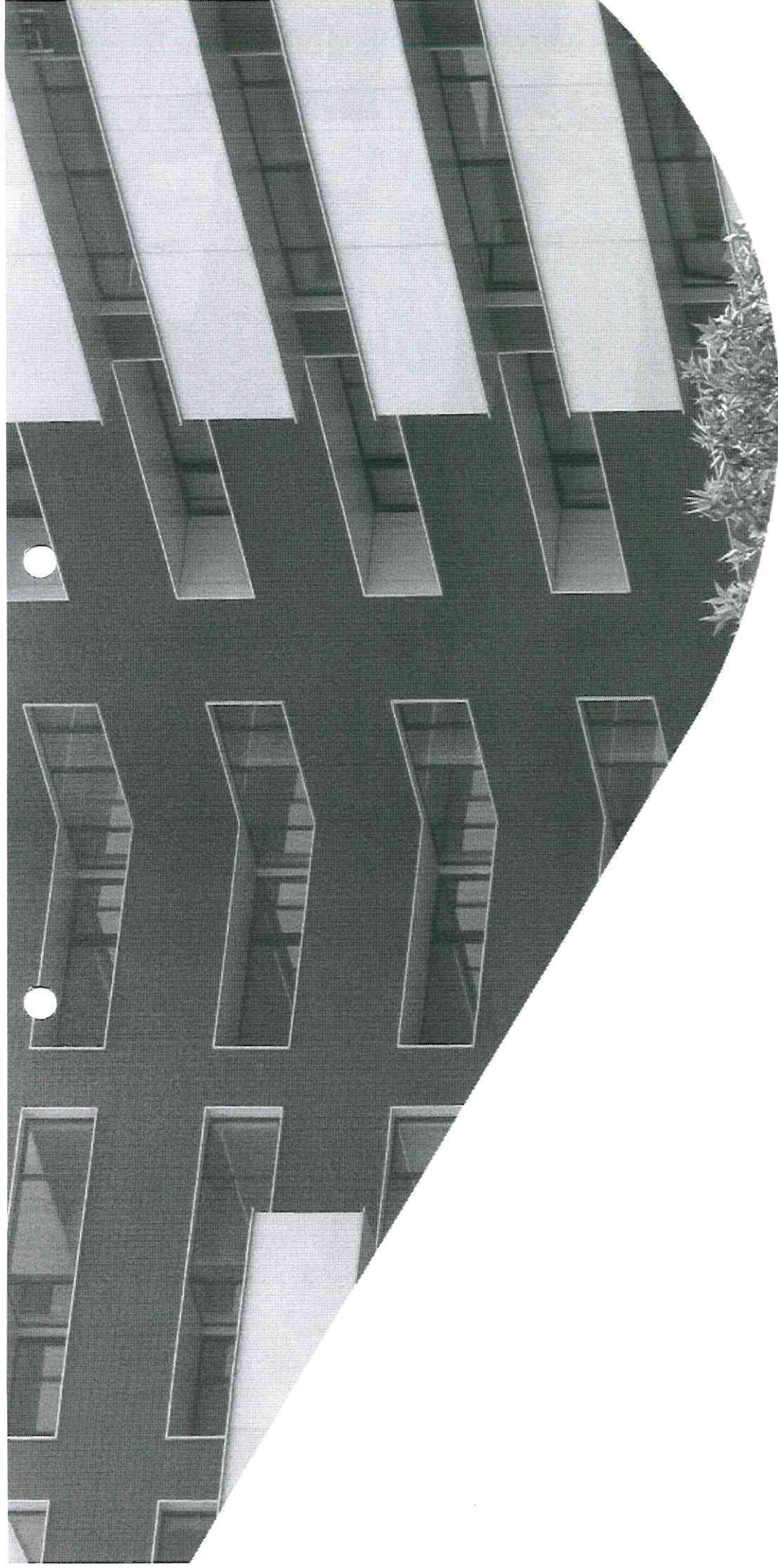
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII.....	7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	16
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI	19
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE	20
7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII	20
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	21
9. AVIZE OBLIGATORII	22
10. CONCLUZII	22
11. ANEXE	23
11.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 932.2 / 22.04.2024 - SPAȚIU COMERCIAL CU DESTINAȚIA CABINET MEDICAL	
11.2 EXTRAS CF NR. 60379-C1-U8	
11.3 ADRESA NR. 608 PS / 15.02.2024 EMISA DE ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE	
11.4 COMANDA DE EVALUARE NR. 82 / 01.03.2024	

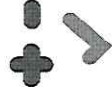


1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE





Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Spațiu comercial (Cabinet Medical) Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, cod poștal 331032 Înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8 aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara
Cliant / Destinatari	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT
Data studiului de oportunitate	22.04.2024
Curs de schimb valutar	4,9764 Lei / EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii concesionarii spațiului comercial si estimarea valorii minime a redevenței pentru concesionarea imobilului, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 932.2 / 22.04.2024, valoarea de piață a imobilului este de 59.500 EUR , echivalent a 296.100 LEI , iar nivelul minim al redevenței raportat la o perioadă a concesiunii de 49 ani , este: 20,0 EUR/an/mp, respectiv 2.380 EUR/an echivalent 99,53 LEI/an/mp, respectiv 11.840 LEI/an
	Curs de schimb comunicat de BNR la 22.04.2024: 4,9764 Lei / EUR
Compania care a întocmit studiul Reprezentant companie – funcția	FairValue Evaluari SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile- Matei Stan Laurentiu Adrian – Director FairValue Evaluari SRL



2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului si hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să concesioneze spațiul comercial cu destinația Cabinet Medical având aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp, situat în Municipiul Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, jud. Hunedoara, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8.

Spațiul comercial face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1, având ca bază legală :

- Act administrativ nr. 33540 / 05.05.2021 emis de Municipiul Hunedoara
- Memoriu Tehnic din 25.06.2021 emis de Czegu Cosmin - Ioan
- Act Administrativ nr. 46071 / 22.04.2021 emis de Municipiul Hunedoara.

Imobilul "Spațiu comercial cu destinația Cabinet Medical" este identificat la poz. nr. 300 din anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 136 / 28.02.2022 privind aprobarea completării Anexei la *Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform adresei nr. 608 PS / 15.02.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, imobilul ce face obiectul concesiunii, înscris în Cartea Funciară nr. 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cadastral 60379-C1-U8, situat în Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Prin acest studiu de oportunitate se urmareste prezentarea bunului imobil – SPAȚIU COMERCIAL cu destinația Cabinet Medical având aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp, analiza oportunitatii realizarii concesiunii si estimarea valorii minime a redeventei pentru concesionarea acestui teren, valoare stabilita in baza raportului de evaluare intocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL CONCESIUNII



Obiectul concesiunii

SPAȚIU COMERCIAL cu destinația **Cabinet Medical**, având aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8, aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60379-C1-U8 Hunedoara

Nr. cerere 9067
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165452674

Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului
Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 5, Bl. 4, Et. P. Ap. 4, Jud. Hunedoara

Părți comune: nu se cunosc				Observații / Referințe	
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren
A1	60379-C1-U8	-	90,57	-	CABINET MEDICAL PARTER AP. 4

Dreptul de proprietate asupra spațiului identificat cu CF 60379-C1-U8 Hunedoara, Nr. cad. 60379-C1-U8, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1.
Baza legală a fost :

- Act administrativ nr. 33540 / 05.05.2021 emis de Municipiul Hunedoara
- Memoriu Tehnic din 25.06.2021 emis de Czegu Cosmin - Ioan
- Act Administrativ nr. 46071 / 22.04.2021 emis de Municipiul Hunedoara

Imobilul "Spațiul comercial cu destinația Cabinet Medical" face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și este identificat la poz. nr. 300 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 136 / 28.02.2022 privind aprobarea completării Anexei la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare.

Situația juridică

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
B. Partea II. Proprietari și acte			
18754 / 25/06/2021			
Act Administrativ nr. 33540, din 05/05/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 25/06/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Act Administrativ nr. 46071, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;			
B1	Se înființează cartea funciara 60379-C1-U8 Hunedoara cu nr.cadastral 60379-C1-U8		A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1		A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Privat			
C. Partea III. SARCINI			
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			

Conform extras CF 60379-C1-U8, eliberat în baza cererii nr. 9067 / 20.03.2024, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formuleaza ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare cabinet medical nu este îngreădit de nici o restricție.

Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.

Descrierea zonei în care se afla terenul

- ✓ **Tipul zonei :** zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – administrativă:
- zona rezidențială : blocuri de locuințe P+2 - P+7, cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate / noi P – P+2 pe străzile adiacente
 - zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, terase comerciale,supermarket-uri
 - zona administrativă : institutii publice (Administratia Finantelor Publice Hunedoara, Trezoreria, Facultatea de Inginerie, Scoala generala nr. 6), institutii bancare, cabinete medicale, punct de informare turistica, Muzeul Trenuletelor, etc..

Descrierea si identificarea proprietatii

La cca. 800 – 1000 m se află platforma fostului combinat siderurgic, inchis în această zonă, activă doar prin activitatea a cca. 10 – 15 societăți comerciale care au preluat active de pe această platformă.

La cca. 1000 – 1500 m se află raul Cerna - în proces de amenajare, la fel ca și Centrul Istoric, ambele cu deschidere către principalul obiectiv turistic al orașului – Castelul Corvinilor.

✓ Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropriere	Unitati de invatamant		Unitati medicale		Institutii cult		Sedii de banci		Institutii de interes public		Muzee		Parcuri, lacuri, cursuri de apă	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

Imobilul subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate, este situat în zona mediana / centrata a municipiului Hunedoara, zona micro 1, pe str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4.



Bulevardul Republicii este parte din DJ 687 Sântuhalim - Călan, având legătură directă cu zona ultracentrală a municipiului :

- Zona casa de Cultură – Pietonala Corvin la cca. 500 m
- Zona Hotel Rusca – Catedrala Eroilor - Kaufland la cca. 1,0 km (prin bld Dacia)
- Facultatea de Inginerie Hunedoara – la cca. 500 m
- Centrul Istoric – Primăria Municipiului Hunedoara la cca. 1,0 km

Identificarea imobilului subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral care nu se regăsește în E-terra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că :

- imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie în format electronic
 - imobilului i s-a atribuit număr cadastral în intervalul 1991-2016, dar el se găsește într-o arhivă digitală la cartea funciara, și nu se regăsește în E-terra(geportal).
 - imobilul este intabulat cu număr topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991.
- Faptic, identificarea imobilului subiect a fost realizată în baza adresei poștale înscrisă în CF 60379-C1-U8 (Loc.Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara și în prezența reprezentantului proprietarului.



- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere) , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la imobilul subiect se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. Bdul Republicii . Sunt disponibile locuri de parcare amenajate în zona imobilului (și cu acces de pe str. Romanilor) sau limitate la cele stradale.



Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Imobilul este amplasat la parterul unui bloc P+4. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la suprafața totală a terenului aferent amprenteii la sol a blocului și nici date legate de cotele indivize de teren aferente spațiului subiect.
- ✓ Deschiderea la stradă: intrare principală - acces direct la str. Bdul Republicii
- ✓ Topografie/relief: drept , plan
- ✓ Formă: formă regulată, dreptunghiulară

Descrierea imobilului subiect CABINET MEDICAL, nr. cadastral 60379-C1-U8

Imobilul subiect se află amplasat pe str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, între 2 hoteluri : Hotel Bulevard**** si Hotel Maier***, în apropiere de sensul giratoriu ce asigură accesul spre zona Casa de Cultură și Aleea Pietonală Corvin, respectiv în apropierea de intersecția cu Bld. Dacia – principala arteră centrală ce traversează municipiul până la ieșirea din oraș.

La data evaluării, imobilul subiect se află la parterul unui bloc P+4, prevăzut de la data PIF cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje. În cadrul imobilului evaluat funcționează 2 cabinete medicale (în regim de tură-contratură): -CMI Dr. Talfes Maria – Eleonora - în baza Contractului de concesiune nr. 7 / 2004, completat cu acte adiționale ulterioare

-CMI Dr. Farcas Bianca - în baza Contractului de închiriere nr. 60/155/2011, completat cu acte adiționale ulterioare Imobilul subiect, având aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp, este structurat în 2 cabinete medicale distincte ale medicilor menționați mai sus, și o serie de spații auxiliare – utilizate în comun (sală de așteptare, sală de tratamente, grupuri sanitare, magazii).

Evaluatorul precizează că delimitarea suprafețelor aferente fiecărui cabinet medical prin contractele încheiate, nu este o delimitare fizică, efectivă, ci una scriptică utilizată la calculul redevenței , respectiv chiriei, datorită spațiilor utilizate în comun. Conform documentelor puse la dispoziție , rezultă că față de suprafețele înscrise în contracte 43,49 mp pentru fiecare cabinet, rămâne o suprafață utilă totală nerepartizată de 3,59 mp.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate transferat nu este afectat de utilizarea în comun a spațiilor comune.

Deasemenea, pentru estimarea redevenței în vederea concesiunii, va fi luată în considerare întreaga suprafață a imobilului (aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp)

Imobilul din care face parte spațiul subiect a fost edificat în perioada 1988 -1992 (evaluatorul nu a identificat informații certe în acest sens).

- **Sistem constructiv** (informatii limitate) : fundatii continue și izolate din beton armat, structura de rezistență - cadre si elemente structurale beton armat, pereți de compartimentare - din zidărie de cărămidă , pereți de închidere perimetrală - din zidărie caramida, planșee - din beton armat, acoperiș cu șarpantă din lemn, astereală și învelitoare ceramică.
- **Finisaje exterioare** : medii, respectiv tencuieli exterioare drișcuite și zugraveli în vinarom fără sistem termoizolant, cu placări de cărămidă aparentă pe fațadă, tâmplărie – majoritar structură PVC cu geam termopan, parțial tâmplărie standard de lemn, ușă de acces individuală la spațiile comerciale, respectiv din parcare cu acces din str. Romanilor pentru etaje.
- **Finisaje interioare** : medii , respectiv pardoseli din beton scivisit în zona holurilor, casa scărilor, balustrăzi metalice. Usa de acces, pardoselile, tâmplăria sunt personalizate la fiecare spațiu, fiind în general de calitate medie / superioară

Notă : Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Suprafețele aferente spațiului subiect (conform releveu / extras CF):

✓ Suprafața construită	Ac = 119,00 mp ;
✓ Suprafața desfășurată	Ad = 119,00 mp ;
✓ Suprafața utilă totală	Aut = 90,57 mp integral ocupată.

Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiului subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar prin planul – releveu întocmit de S.C. CONETA S.R.L.. Evaluatorul nu a primit informații detaliate cu privire contractele de concesiune / închiriere în derulare, și formulează ipoteza că acestea sunt în stare de legalitate și nu influențează procesul de evaluare.

Pentru evaluare se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT proprie și calorifere radiante metalice în fiecare încăpere, grupuri sanitare utilizate în comun de cele 2 cabinete cu apa curentă si canalizare. Există și retea de gaz metan, la care este racordat sistemul de încălzire cu CT.

Descrierea finisajelor :

Finisaje : medii / superioare – fiind în renovare la data evaluării : compartimentări de rigips sau pereți cu tencuieli zugrăvite în lavabil, pardoseli din parchet laminat de trafic, ușă de acces din structură PVC cu geam termopan, tâmplărie ferestre din structură PVC cu geam termopan, instalații electrice standard, aparate electrice de calitate medie / superioară.

Grupurile sanitare : comune pentru ambele cabinete medicale : pardoseli din gresie, placări cu faianță, corpuri sanitare complete

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare, iar în baza acestei valori redevența minimă, este premisa Celei Mai Bune Utilizări. Având în vedere că funcțiunea dominantă a zonei este comercială, se menține această utilizare și pentru imobilul subiect. Imobilul poate fi concesionat pentru practicarea unor activități liberale (utilizarea actuală – cabinet medical).

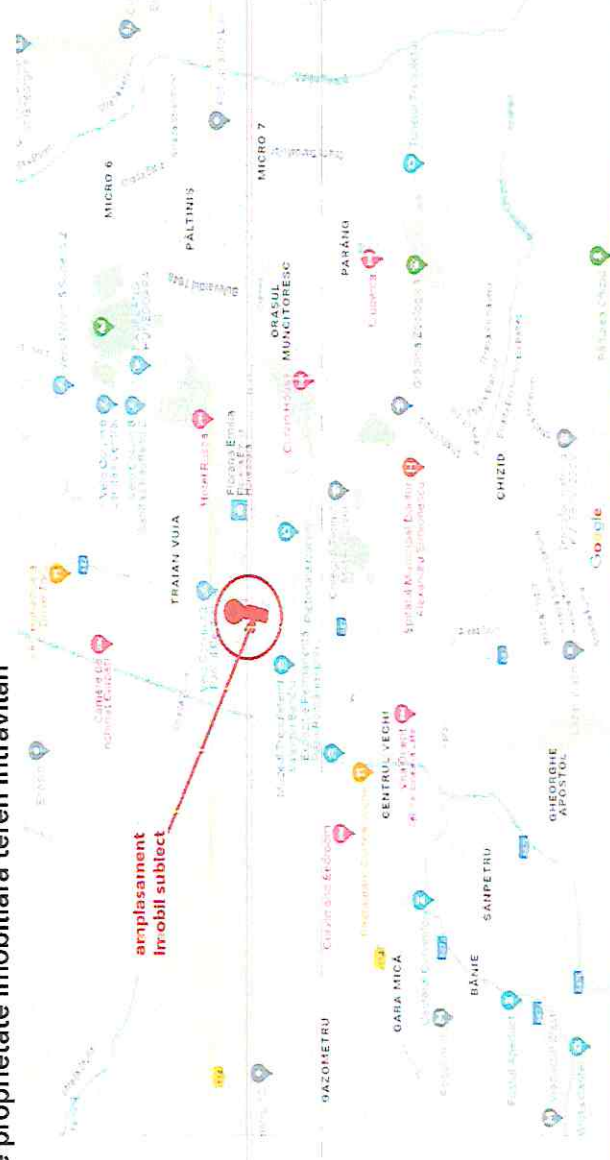
Alte informații:

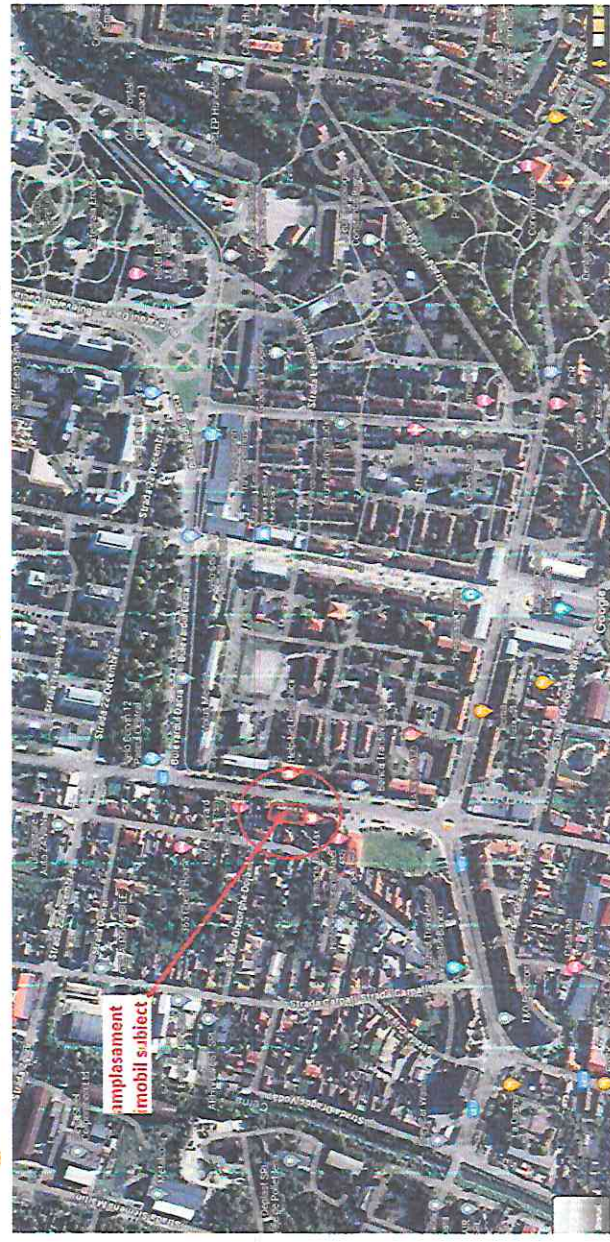
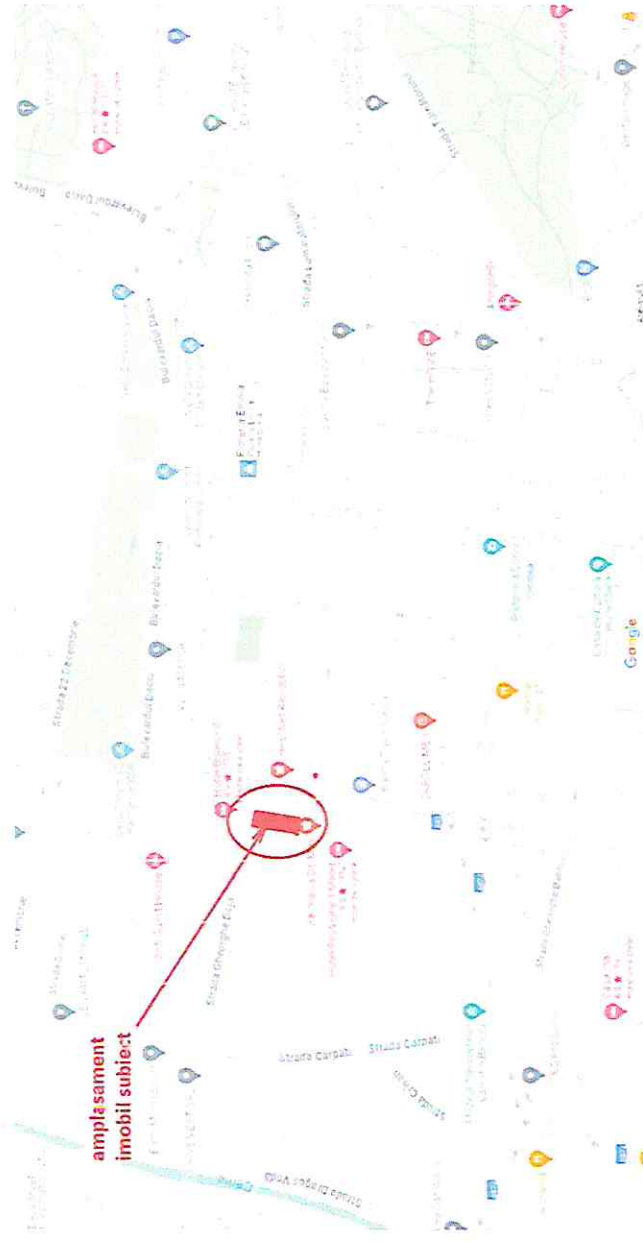
Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de concesionar / chiriaș imobilului subiect, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Pentru autorizarea activității sale, concesionarul, pe cheltuiala proprie, va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Conform adresei nr. 608 PS / 15.02.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, imobilul ce face obiectul concesiunii, înscris în Cartea Funciară nr. 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cadastral 60379-C1-U8, situat în Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

Localizare proprietate imobiliară teren intravilan









4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII





✓ Necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat a municipiului Hunedoara pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul municipiului Hunedoara, precum și dezvoltarea economică a zonei. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare UAT, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.

Prin concesiune, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmarește exploatarea cât mai eficientă a spațiilor disponibile aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara.

Concesionarea imobilului subiect va genera noi venituri la bugetul local.

Motive de ordin economic si financiar

✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului privat aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Hunedoara constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri pentru bugetul local.

✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a imobilului subiect și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Concesionarul va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea spațiului comercial concesionat, cât și costurile necesare de asigurare a utilităților. De asemenea, concesionarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității viitoare

✓ Susținerea agenților economici mici și din zona profesilor liberale din municipiu

✓ Crearea de locuri de muncă și impulsionearea activităților conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei

✓ Susținerea realizării de cabinete medicale reprezintă un plus pentru populația orașului în scopul asigurării unui nivel ridicat al standardului de sănătate prin furnizarea de servicii publice, de stat sau private, de asistență medicală umană preventivă, curativă, de recuperare și de urgență. Sunt susținute și firmele productive prin crearea de cabinete de medicina muncii în zone ușor accesibile pentru angajatori și salariați.

✓ Menținerea în circuitul comercial a unui imobil aflat în proprietatea privată a municipiului Hunedoara , orientat după cerințele pieței, si care va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.

✓ În scopul exploataării cât mai eficiente a spațiului comercial, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari, ce activează în același domeniu de activitate, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

✓ Adăugarea unui plus de valoare imobilului, prin îmbunătățirile aduse acestuia

✓ Lucrarile de investiții care vor fi efectuate se vor face în baza avizelor de mediu si legislatiei în vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deeurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii și nu vor genera un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

Motive de ordin social

Motive de mediu



Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin concesionare

Puncte tari

- ✓ Creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietatea Municipiului Hunedoara și a veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței anuale, prin creșterea veniturilor din impozite și taxe locale;
- ✓ Realizarea investițiilor nu implică resurse financiare și de personal din partea Primăriei municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina concesionarului.
- ✓ Crearea de noi locuri de muncă, inclusiv cele temporale, în activitățile desfășurate în spațiul concesionat, ceea ce va conduce la scăderea ratei somajului;
- ✓ Dezvoltarea activităților conexe și implicit dezvoltarea mediului economic, îmbunătățirea standing-ului de viață
- ✓ Dezvoltarea potențialului economic al zonei prin promovarea dezvoltării a noi spații comerciale.

Oportunitati

- ✓ Dezvoltarea unor investiții noi cu destinație spații comerciale și funcțiuni complementare în scopul creșterii mediului economic, dar și a lanțurilor economice din amonte și aval.
- ✓ Susținerea agenților economici din mediul profesilor liberale poate conduce la dezvoltarea economică a zonei.
- ✓ Promovarea activităților desfășurate asigură promovarea zonei și implicit a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- ✓ Riscul de finanțare a investițiilor, riscul de penurie și de întrerupere a aprovizionării având în vedere conflictul armat existent în vecinătatea României;
- ✓ Migrația forței de muncă către piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrărilor sau calitatea slabă a lucrărilor.

Amenințari

- ✓ Riscul bancar cauzat de evoluția dobânzilor și a cursului valutar;
- ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- ✓ Posibilitatea unei recesiuni în principal în contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 și a conflictelor existente în zonele învecinate României;

Concluzia

În urma analizei informațiilor mai sus menționate se poate concluziona că este oportună concesionarea imobilului care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenințările și riscurile care pot apărea, de orice natură, nu este oportună o stagnare a investițiilor care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local.

În vederea obținerii a unei redevențe la un nivel cât mai ridicat, concesionarea se va face prin licitație publică deschisă, sau prin negociere directă în condițiile legii.



5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform Raportului de evaluare nr. 932.2 din 22.04.2024 întocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este **59.500 EUR**, echivalentul a **296.100 LEI**, iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

20,0 EUR/an/mp, respectiv 2.380 EUR/an

echivalent

99,53 LEI/an/mp, respectiv 11.840 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 22.04.2024: 4,9764 Lei / EUR

Estimarea nivelului minim al redevenței s-a făcut prin similitudine cu art. 17 din Legea nr. 50/1991 „Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 932.2/22.04.2024, anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinată în premisa celei mai bune utilizări. Această valoare, constituie baza de calcul privind estimarea nivelului minim al redevenței.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației publice deschise organizată de Primăria Municipiului Hunedoara, conform legislației în vigoare.



6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura de atribuire

Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune este licitatie publica deschisa, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 312, paragraful 1: „Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei.”

Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitatiei publice asigura secretul ofertelor, ofertele se vor deschide in plenul comisiei in prezenta ofertantilor, astfel se asigura principiile transparentei, tratamentului egal, libera concurenta, principiile proportionalitatii si nediscriminarii.

Cadru legal

Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

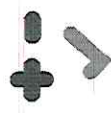
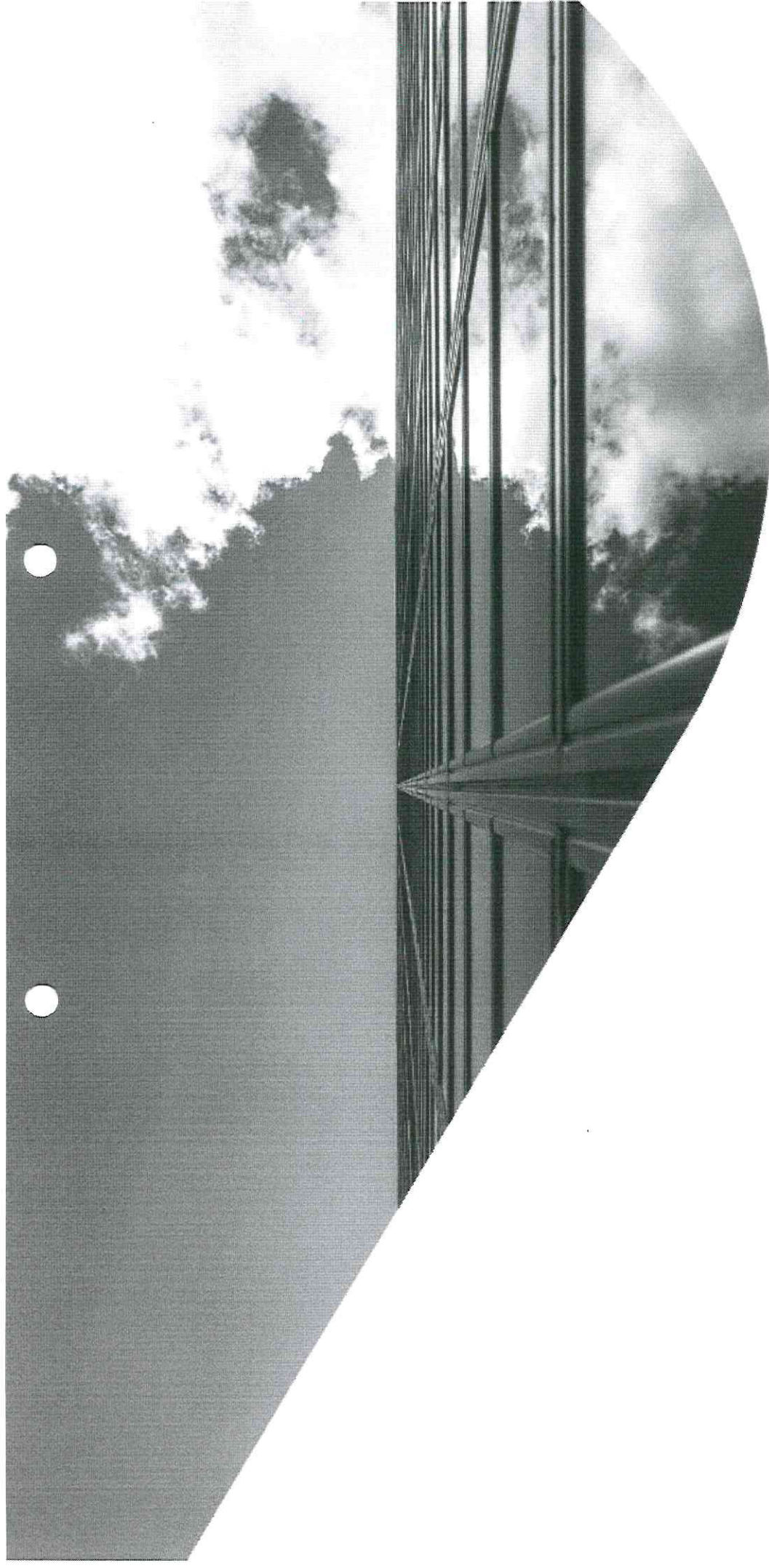


7. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Conform art. 306 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ:

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.
- (2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.
- (4) Prin exceptie de la prevederile alin. (1) si (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durata mai mare de 49 de ani.

Cadru legal

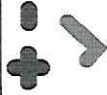


8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatie publica in vederea atribuirii contractului de concesiune, alegerea ofertei castigatoare se va determina in baza punctajului obtinut.

Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevazute de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.



9. AVIZE OBLIGATORII

Conform avizului nr. 608 PS din 15.02.2024, emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, se mentioneaza ca:

Aviz obligatoriu

„bunul proprietate privata ce face obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare”.

10. CONCLUZII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru **SPAȚIUL COMERCIAL** cu destinația **Cabinet Medical**, având aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8, aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca alternativa concesiunii reprezintă o soluție viabilă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Conform Raportului de evaluare nr. 932.2 din 22.04.2024 întocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, valoarea de piață este de **59.500 EUR (296.100 lei)**, iar nivelul minim al redevenței pentru parcela de teren propusă a fi dată în concesiune este:

20,0 EUR/an/mp, respectiv 2.380 EUR/an

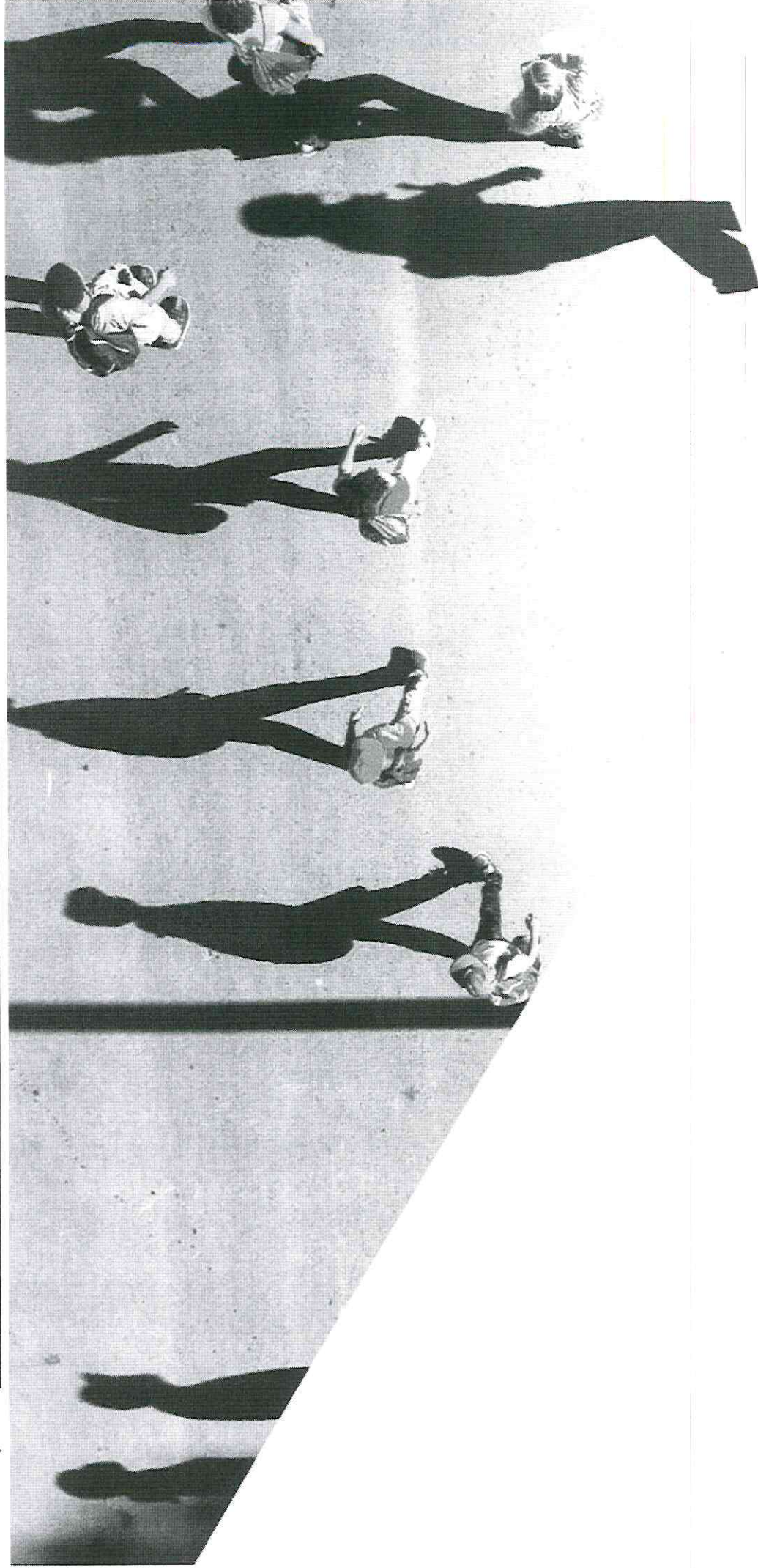
echivalent

99,53 LEI/an/mp, respectiv 11.840 LEI/an

Curs de schimb comunicat de BNR la 22.04.2024: 4,9764 Lei / EUR

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare 932.2 / 22.04.2024 , anexă la prezentul studiu de oportunitate, a fost determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației publice deschise organizată de Primaria Municipiului Hunedoara, conform legislației în vigoare.



11. ANEXE

ANEXA 12.1

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

nr. 932.2 / 22.04.2024

SPAȚIU COMERCIAL (CABINET MEDICAL)

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara

Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, cod poștal 331032

identificat cu CF 60379-C1 -U8 Hunedoara, Nr. CAD 60379-C1-U8
aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către:

Referitor:
Adresa:

Spațiu comercial (Cabinet Medical)

Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara,
str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, cod poștal 331032
Înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.fvalue.ro

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea spațiului comercial cu destinația Cabinet medical, cu aria utilă de 90,57 mp, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8, aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara.

Am efectuat inspecția imobilului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a acestuia în scopul întocmirii studiului de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ și stabilirii valorii minime a redevenței pentru concesiunare.

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin Oprita Vasile Matei - membru titular ANEVAR, evaluator autorizat - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am realizat raportul de evaluare în calitate de evaluator independent, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață**, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra imobilului evaluat descris în acest raport, la data de referință a evaluării **22.04.2024**, este:

59.500 EUR

echivalent

296.100 LEI

Curs de schimb / 22.04.2024
4,9764 Lei/EUR

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

- ✓ Chiria de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Chiria de piață nu include TVA

Cu deosebită considerație,
Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



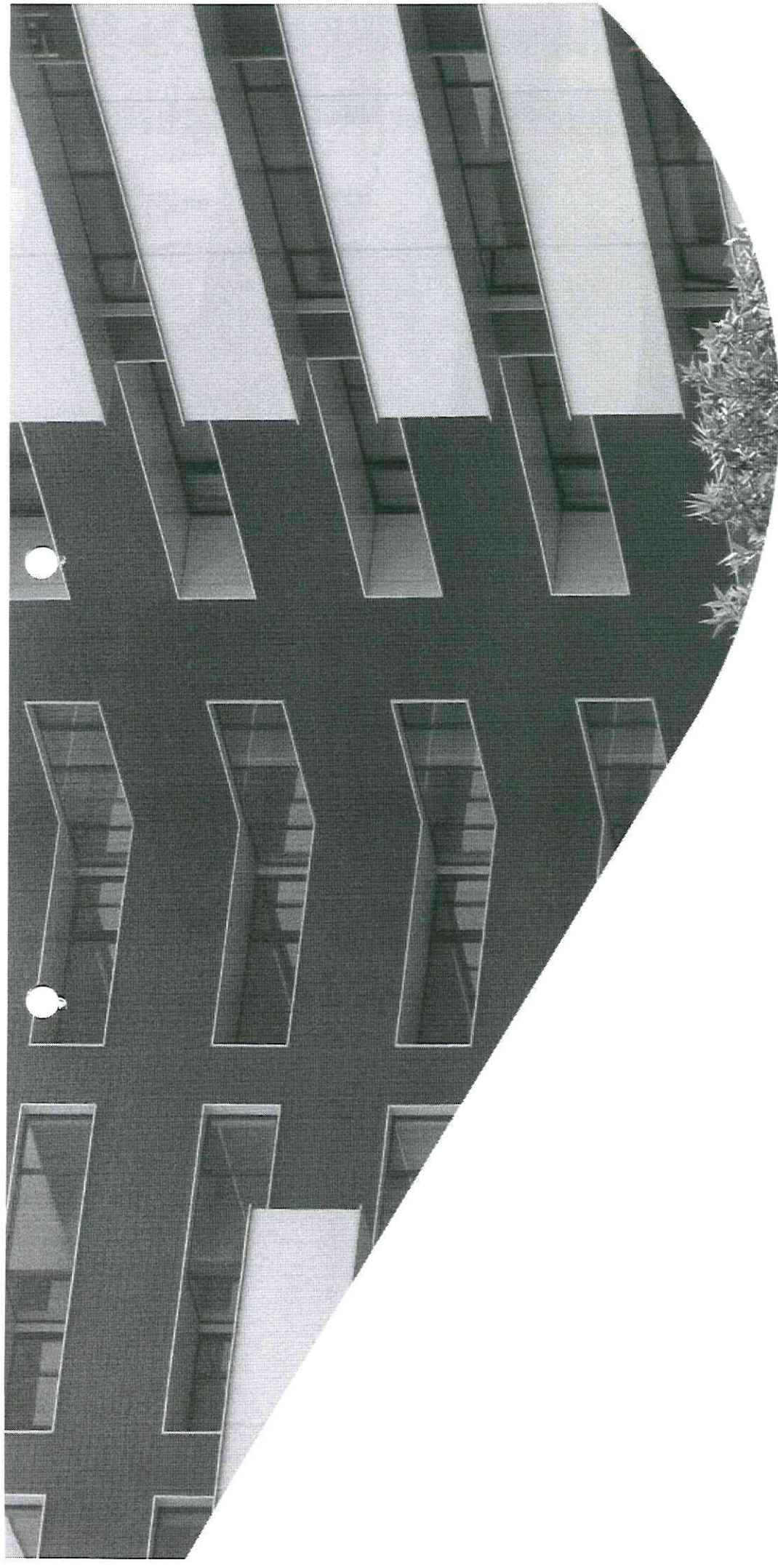
Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





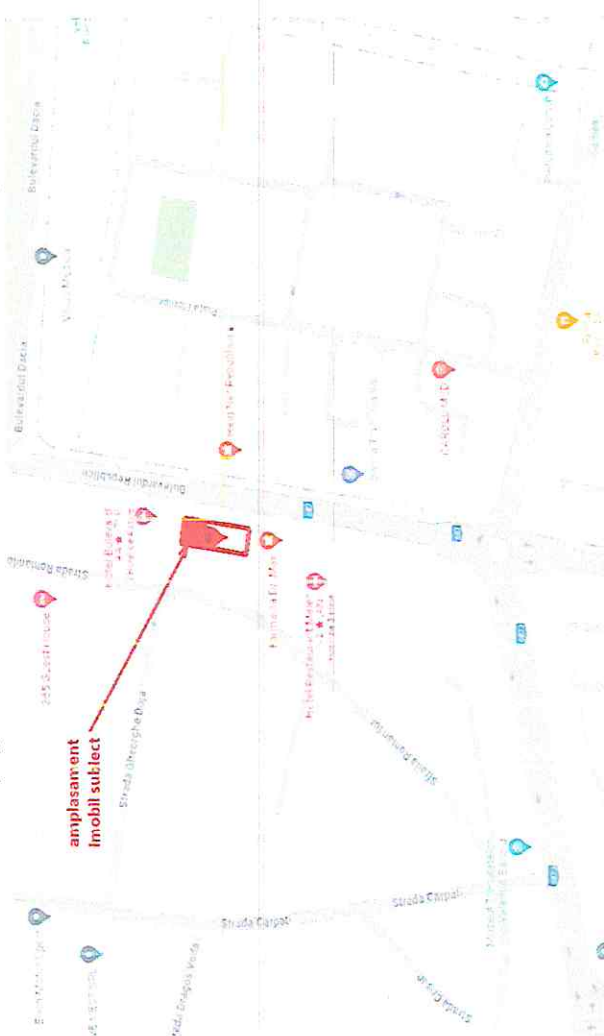
Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	8
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
4. PREZENTAREA DATELOR	16
5. ANALIZA DATELOR	22
6. EVALUARE	34
7. ANEXE	37



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	22.04.2024				
Data inspecției	22.04.2024				
Data evaluării	22.04.2024				
Evaluator autorizat	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	Spațiu comercial (Cabinet Medical)				
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara Carte Funciara 60379-C1-U8 Hunedoara, Nr. cadastral 60379-C1-U8				
Cartier /amplasare	Zonă mediană / centrală a municipiului Hunedoara				
Anul construirii (data PIF)	1992 (estimat)				
Regim de înălțime	Parter parțial / BLOC P+4				
Utilități	Energie electrică, gaz, apă, canalizare, centrala proprie de termoficare (conform informații furnizate de reprezentant proprietar)				
Finisaje	Superioare				
Suprafețe	Spațiu	Ac = 119,00 mp	Ad = 119,00 mp	Au = 90,57 mp , din care :	Au inchiriabila = 90,57 mp
	Teren	Cotă indiviză neprecizată			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat				
Utilizare existentă	Cabinet medical privat				
Curs de schimb valutar	4,9764 Lei/EUR				
VALOAREA DE PIAȚĂ	59.500 EUR		echivalent		296.100 LEI
	500 EUR/mp				2.488 LEI/mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu sunt înscrise în CF. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.				

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea imobilului subiect a fost realizata in baza adresei poştale înscrisă în CF 60379-C1-U8 (Loc.Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara) şi în prezenţa reprezentantului proprietarului. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: <table><tr><td>Bdul Republicii</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> * Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raţionament: Întrucât nu există informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în acelaşi timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include şi dreptul de proprietate (integral/parţial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public şi proprietatea subiect.	Bdul Republicii	Drum asfaltat	Public
Bdul Republicii	Drum asfaltat	Public		
Observaţii speciale	✓ Identificarea imobilului subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral care nu se regaseşte în E-terra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că : - imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie in format electronic - imobilului i s-a atribuit numai cadastral in intervalul 1991-2016, dar el se gaseşte într-o arhiva digitala la cartea funciara, si nu se regaseşte in eterra(geoportal). - imobilul este intabulat cu numai topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991. 			



	✓ La data evaluării, imobilul subiect se află la parterul unui bloc P+4, prevăzut de la data PIF cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje. În cadrul imobilului evaluat funcționează 2 cabinete medicale (în regim de tură-contratură) : - CMI Dr. Talfes Maria – Eleonora - în baza Contractului de concesiune nr. 7 / 2004, completat cu acte aditionale ulterioare - CMI Dr. Farcas Bianca - în baza Contractului de închiriere nr. 60 / 155 / 2011, completat cu acte aditionale ulterioare Imobilul subiect, având aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp, este structurat în 2 cabinete medicale distincte ale medicilor menționați mai sus, și o serie de spații auxiliare – utilizate în comun (sală de așteptare, sală de tratamente, grupuri sanitare, magazii). Evaluatorul precizează că delimitarea suprafețelor aferente fiecărui cabinet medical prin contractele încheiate, nu este o delimitare fizică, efectivă, ci una scriptică utilizată la calculul redevenței , respectiv chiriei, datorită spațiilor utilizate în comun. Conform documentelor puse la dispoziție , rezultă că față de suprafețele înscrise în contracte 43,49 mp pentru fiecare cabinet, rămâne o suprafață utilă totală nerepartizată de 3,59 mp. Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate transferat nu este afetat de utilizarea în comun a spațiilor comune . Deasemenea , pentru estimarea redevenței în vederea concesiunării, va fi luată în considerare întreaga suprafață a imobilului (aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp). ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiului subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar prin planul – relevu întocmit de S.C. CONETA S.R.L.. ✓ Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de concesionar / chiriaș imobilului subiect, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. ✓ Conform adresei nr. 608 PS / 15.02.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, imobilul ce face obiectul concesiunii , înscris în Cartea Funciară nr. 60379-C1-U8 Hunedoara , nr. cadastral 60379-C1-U8, situat în Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. ✓ Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare birou nu este îngreădit de nici o restricție. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.
--	---

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certificat), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	-
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Obiectul evaluării. Bunul evaluat	Spațiu comercial cu destinația Cabinet medical , având aria construită desfășurată Acd=119,00 mp și aria utilă Au=90,57 mp, înscris în CF 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cad. 60379-C1-U8, aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara.
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127087, Domeniul Privat (conform extras CF anexat)
Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a imobilului subiect, în scopul întocmirii unui studiu de oportunitate în vederea concesionării acestuia, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, și stabilirii valorii minime a redevenței pentru concesionare. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Drepturi de proprietate evaluate	Dreptul de proprietate asupra spațiului identificat cu CF 60379-C1-U8 Hunedoara, Nr. cad. 60379-C1-U8, aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1. Imobilul “Spațiul comercial cu destinația Cabinet Medical” face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și este identificat la poz. nr. 300 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 136 / 28.02.2022 privind aprobarea completării Anexei la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare. Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 9067/ 20.03.2024, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă 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. Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (22.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9764 Lei/EURO .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 22.04.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024.
Data raportului	Data evaluării este 22.04.2024 .
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	✓ Inspecția a fost efectuată în data de 22.04.2024 , de către evaluator autorizat Oprea Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899. ✓ Identificarea imobilului subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPJ deoarece acest imobil are un număr cadastral care nu se regăsește în E-terra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că : - imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie în format electronic - imobilului i s-a atribuit număr cadastral în intervalul 1991-2016, dar el se găsește într-o arhivă digitală la cartea funciara, și nu se regăsește în E-terra(geoportal). - imobilul este intabulat cu număr topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991.
	Faptic, identificarea imobilului subiect a fost realizată în baza adresei poștale înscrisă în CF 60379-C1-U8 (Loc.Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara și în prezența reprezentantului proprietarului.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Bdul Republicii	Drum asfaltat	Public
* Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.		



Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, istoricul acesteia și modul de exploatare al ei, au fost preluate și analizate releveele puse la dispoziție și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiului subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar prin planul – releveu întocmit de S.C. CONETA S.R.L..

Nu au fost identificate modificări ale compartimentărilor interioare față de releveul pus la dispoziție și evaluatorul a formulat ipoteza că amenajările interioare (unele în derulare) au fost făcute cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare .

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății sau amplasamentelor învecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirii.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ Definirea misiunii de evaluare;
- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Identificarea și Inspectia proprietatii;
- ✓ Colectarea datelor privind proprietatea subiect, aria pietei și proprietatile comparabile;
- ✓ Analiza pietei și analiza celei mai bune utilizări
- ✓ Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect;
- ✓ Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- ✓ Raportarea evaluării.

Procesul de evaluare

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conformitatea evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.



Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și releveele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 60379-C1-U8
- ✓ Plan – releveu întocmit de S.C. CONETA S.R.L.
- ✓ Adresa 608 PS / 15.02.2024 emisa de Administrația Națională a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Articole din presă
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului : solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat și nu au fost puse la dispoziția evaluatorului relevee vizate ANCPI. Evaluatorul a utilizat informațiile puse la dispoziție de client și se formulează ipoteza că ele sunt conforme cu realitatea din teren. Nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului eventuale modificări la proiectul de execuție al clădirii și se formulează ipoteza că asemenea modificări nu există.

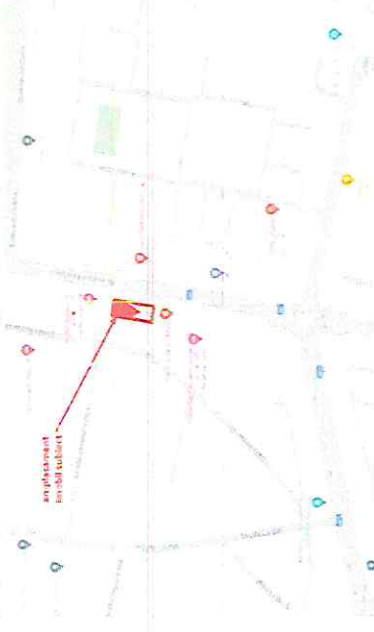
Ipoteze semnificative

- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

Ipozeze speciale semnificative

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Identificarea imobilului subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPJ deoarece acest imobil are un număr cadastral care nu se regăsește în E-terra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că :
 - imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie în format electronic
 - imobilului i s-a atribuit număr cadastral în intervalul 1991-2016, dar el se găsește într-o arhivă digitală la cartea funciara, si nu se regăsește în E-terra(geoportal).
 - imobilul este intabulat cu număr topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991.

Faptic, identificarea imobilului subiect a fost realizată în baza adresei poștale înscrisă în CF 60379-C1-U8 (Loc.Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara și în prezența reprezentantului proprietarului.



- ✓ La data evaluării, imobilul subiect se află la parterul unui bloc P+4, prevăzut de la data PIF cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje. În cadrul imobilului evaluat funcționează 2 cabinete medicale (în regim de tură-contraură) :
 - CMI Dr. Talfes Maria – Eleonora - în baza Contractului de concesiune nr. 7/2004, completat cu acte aditionale ulterioare
 - CMI Dr. Farcas Bianca - în baza Contractului de închiriere nr. 60 / 155 / 2011, completat cu acte aditionale ulterioare



Imobilul subiect, având aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp, este structurat în 2 cabinete medicale distincte ale medicilor menționați mai sus, și o serie de spații auxiliare – utilizate în comun (sală de așteptare, sală de tratament, grupuri sanitare, magazii). Evaluatorul precizează că delimitarea suprafețelor aferente fiecărui cabinet medical, prin contractele încheiate, nu este o delimitare fizică, efectivă, ci una scriptică utilizată la calculul redevenței, respectiv chiriei, datorită spațiilor utilizate în comun. Conform documentelor puse la dispoziție, rezultă că fața de suprafețele înscrise în contracte 43,49 mp pentru fiecare cabinet, rămâne o suprafață utilă totală nerepartizată de 3,59 mp.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate transferat nu este afectat de utilizarea în comun a spațiilor comune. Deasemenea, pentru estimarea redevenței în vederea concesionării, va fi luată în considerare întreaga suprafață a imobilului (aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp).

- ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiului subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar prin planul – relevu întocmit de S.C. CONETA S.R.L..
- ✓ Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de concesionar / chiriaș imobilului subiect, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- ✓ Conform adresei nr. 608 PS / 15.02.2024 emisă de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale în conformitate cu prevederile art. 108 lit. B), art. 308 alin(4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, imobilul ce face obiectul concesionării, înscris în Cartea Funciară nr. 60379-C1-U8 Hunedoara, nr. cadastral 60379-C1-U8, situat în Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.
- ✓ Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare cabinet medical nu este îngreduit de nici o restricție. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detalieri al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului



4. PREZENTAREA DATELOR



✓ Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60379-C1-U8 Hunedoara

Nr. cerere 9067
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165452674



Unitate Individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 5, Bl. 4, Et. P. Ap. 4, Jud. Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. crt		Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1		60379-C1-U8	-	90.57	-	-	CABINET MEDICAL PARTER AP. 4

✓ Imobilul "Spațiul comercial cu destinația Cabinet Medical" face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara și este identificat la poz. nr. 300 din anexa la Hotărarea Consiliului Local Hunedoara nr. 136 / 28.02.2022 privind aprobarea completării Anexei la Hotărarea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare.

✓ Dreptul de proprietate asupra spațiului identificat cu CF 60379-C1-U8 Hunedoara, Nr. cad. 60379-C1-U8, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniul Privat, dobândit prin Constituire, cota actuală 1 / 1.
Baza legală a fost :

- Act administrativ nr. 33540 / 05.05.2021 emis de Municipiul Hunedoara
- Memoriu Tehnic din 25.06.2021 emis de Czegu Cosmin - Ioan
- Act Administrativ nr. 46071 / 22.04.2021 emis de Municipiul Hunedoara

✓ Conform extras CF 60379-C1-U8, eliberat în baza cererii nr. 9067 / 20.03.2024, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare cabinet medical nu este îngrădit de nici o restricție. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18754 / 25/06/2021 Act Administrativ nr. 33540, din 05/05/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 25/06/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Act Administrativ nr. 46071, din 22/04/2021, emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B1	Se minteaza Cartea funciara 60379-C1-U8 Hunedoara cu nr.cadastral	A1
B2	60379-C1-U8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta imobilului subiect. În scopul estimării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale imobilului, cum ar fi instalațiile electrice, de gaz, apă, canalizare, sau componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

Descrierea zonei în care se afla proprietatea subiect

- ✓ Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- ✓ Tipul zonei : zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – administrativă:
 - zona rezidențială : blocuri de locuințe P+2 - P+7, cu sau fără spații comerciale la parter, respectiv case vechi / modernizate / noi P – P+2 pe străzile adiacente
 - zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, terase comerciale, supermarket-uri
 - zona administrativă : institutii publice (Administratia Finantelor Publice Hunedoara, Trezoreria, Facultatea de Inginerie, Scoala generala nr. 6), institutii bancare, cabinete medicale, punct de informare turistica, Muzeul Trenuletelor, etc..
- La cca. 800 – 1000 m se află platforma fostului combinat siderurgic, închis în această zonă, activă doar prin activitatea a cca. 10 – 15 societăți comerciale care au preluat active de pe această platformă.
- La cca. 1000 – 1500 m se află raul Cerna - în proces de amenajare, la fel ca și Centrul Istoric, ambele cu deschidere către principalul obiectiv turistic al orașului – Castelul Corvinilor.

✓ Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropriere	Unitati de invatamant		Unitati de medicale		Institutii de cult		Sedii de banci		Institutii de interes public		Muzee		Parcuri, lacuri, cursuri de apă	
	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

Imobilul subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate, este situat în zona mediana / centrala a municipiului Hunedoara, zona micro 1, pe str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4.

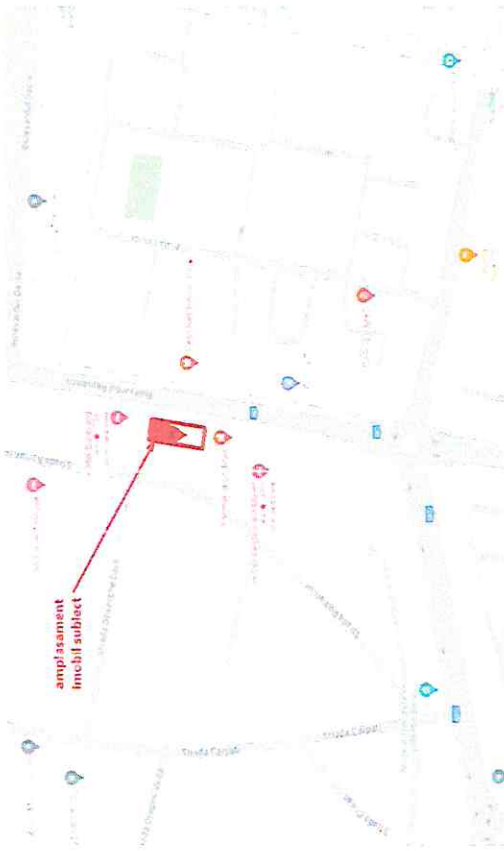
Bulevardul Republicii este parte din DJ 687 Sântuhalm - Călan, având legătură directă cu zona ultracentrală a municipiului :

- ✓ Zona casa de Cultură – Pietonala Corvin la cca. 500 m
- ✓ Zona Hotel Rusca – Catedrala Eroilor - Kaufland la cca. 1,0 km (prin bld Dacia)
- ✓ Facultatea de Inginerie Hunedoara – la cca. 500 m
- ✓ Centrul Istoric – Primăria Municipiului Hunedoara la cca. 1,0 km

Identificarea imobilului subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral care nu se regăsește în E-terra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că :

- imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie în format electronic
- imobilului i s-a atribuit număr cadastral în intervalul 1991-2016, dar el se găsește într-o arhivă digitală la cartea funciara, si nu se regăsește în E-terra(geoportal).
- imobilul este intabulat cu număr topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991.

Faptic, identificarea imobilului subiect a fost realizata in baza adresei poștale înscrisă în CF 60379-C1-U8 (Loc.Hunedoara, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, Jud. Hunedoara și în prezența reprezentantului proprietarului.



- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la imobilul subiect se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. Bdul Republicii . Sunt disponibile locuri de parcare amenajate în zona imobilului (și cu acces de pe str. Romanilor) sau limitate la cele stradale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Bdul Republicii	Drum asfaltat	Public
-----------------	---------------	--------

* Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Utilități existente în zonă / pe proprietate :

- energie electrică
- gaz metan
- rețea de apă potabilă
- canalizare
- telefonie, internet.
- CT proprie
- iluminat extern



Informații despre amplasament.

Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Imobilul este amplasat la parterul unui bloc P+4. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații cu privire la suprafața totală a terenului aferent amprentei la sol a blocului și nici date legate de cotele indivize de teren aferente spațiului subiect.
- ✓ Deschiderea la stradă: intrare principală - acces direct la str. Bdul Republicii
- ✓ Topografie/relief: drept , plan
- ✓ Formă: formă regulată, dreptunghiulară
- ✓ Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: Cabinete Medicale / spații comerciale la parter, respectiv locuințe la etaj.
- ✓ Actual : utilizată, grad de încărcare (din informațiile primite) de cca. 100%
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: -

Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea imobilului subiect CABINET MEDICAL, nr. cadastral 60379-C1-U8

Imobilul subiect se află amplasat pe str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4, între 2 hoteluri : Hotel Bulevard**** si Hotel Maier****, în apropiere de sensul giratoriu ce asigură accesul spre zona Casa de Cultură și Aleea Pietonală Corvin, respectiv în apropierea de intersecția cu Bld. Dacia – principala arteră centrală ce traversează municipiul până la ieșirea din oraș.

La data evaluării, imobilul subiect se află la parterul unui bloc P+4, prevăzut de la data PIF cu spații comerciale la parter și locuințe la etaje. În cadrul imobilului evaluat funcționează 2 cabinete medicale (în regim de tură-contrațură) :

- CMI Dr. Talfes Maria – Eleonora - în baza Contractului de concesiune nr. 7 / 2004, completat cu acte adiționale ulterioare
- CMI Dr. Farcas Bianca - în baza Contractului de închiriere nr. 60 / 155 / 2011, completat cu acte adiționale ulterioare

Imobilul subiect, având aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp, este structurat în 2 cabinete medicale distincte ale medicilor menționați mai sus, și o serie de spații auxiliare – utilizate în comun (sală de așteptare, sală de tratamente, grupuri sanitare, magazii).

Evaluatorul precizează că delimitarea suprafețelor aferente fiecărui cabinet medical prin contractele încheiate, nu este o delimitare fizică, efectivă, ci una scriptică utilizată la calculul redevenței , respectiv chiriei, datorită spațiilor utilizate în comun. Conform documentelor puse la dispoziție , rezultă că față de suprafețele înscrise în contracte 43,49 mp pentru fiecare cabinet, rămâne o suprafață utilă totală nerepartizată de 3,59 mp.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că dreptul de proprietate transferat nu este afetat de utilizarea în comun a spațiilor comune . Deasemenea , pentru estimarea redevenței în vederea concesiunării, va fi luată în considerare întreaga suprafață a imobilului (aria construită desfășurată Acd = 119,00 mp și aria utilă Au = 90,57 mp).

Imobilul din care face parte spațiul subiect a fost edificat în perioada 1988 -1992 (evaluatorul nu a identificat informații certe în acest sens).

Descrierea amenajărilor și construcțiilor



- **Sistem constructiv** (informații limitate) : fundații continue și izolate din beton armat, structura de rezistență - cadre și elemente structurale beton armat, pereți de compartimentare - din zidărie de cărămidă , pereți de închidere perimetrală - din zidărie caramida, planșee - din beton armat, acoperiș cu șarpantă din lemn, astereală și învelitoare ceramică.
- **Finisaje exterioare** : medii, respectiv tencuiele exterioare dărășuite și zugrăveli în vinarom fără sistem termoizolant, cu placări de cărămidă aparentă pe fațadă, tâmplărie – majoritar structură PVC cu geam termopan, parțial tâmplărie standard de lemn, ușă de acces individuală la spațiile comerciale, respectiv din parcare cu acces din str. Romanilor pentru etaje.
- **Finisaje interioare** : medii , respectiv pardoseli din beton scivisit în zona holurilor, casa scăării, balustrăzi metalice. Usa de acces, pardoselile, tâmplăria sunt personalizate la fiecare spațiu, fiind în general de calitate medie / superioară

Notă : Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Suprafețele aferente spațiului subiect (conform releveu / extras CF) :

✓ Suprafața construită	Ac = 119,00 mp ;
✓ Suprafața desfășurată	Ad = 119,00 mp ;
✓ Suprafața utilă totală	Aut = 90,57 mp integral ocupată.

Evaluatorul nu a primit informații detaliate cu privire la contractele de concesiune / închiriere în derulare, și formulează ipoteza că acestea sunt în stare de legalitate și nu influențează procesul de evaluare.

- ✓ Pentru evaluare se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT proprie și calorifere radiante metalice în fiecare încăpere, grupuri sanitare utilizate în comun de cele 2 cabinete cu apa curentă si canalizare. Există și rețea de gaz metan, la care este racordat sistemul de încălzire cu CT.
- ✓ Cea Mai Bună Utilizare (**CMBU**) : Cabinet Medical – spațiul fiind amenajat în acest scop de chiriaș.
- ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiului subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar prin planul – releveu întocmit de S.C. CONETA S.R.L..

Descrierea finisajelor :

Finisaje : medii / superioare – fiind în renovare la data evaluării : compartimentări de rigips sau pereți cu tencuiele zugrăvite în lavabil, pardoseli din parchet laminat de trafic, ușă de acces din structură PVC cu geam termopan, tâmplărie ferestre din structură PVC cu geam termopan, instalații electrice standard, aparate electrice de calitate medie / superioară.

Grupurile sanitare : comune pentru ambele cabinete medicale : pardoseli din gresie, placări cu faianță, corpuri sanitare complete

Alte informații:

- ✓ **Valoarea de piață** a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de concesionar / chiriaș imobilului subiect, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

Date privind impozitele și taxele



5. ANALIZA DATELOR

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este desori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. 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.

Analiza pieței imobiliare

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip **spațiu comercial la parter de bloc cu locuințe la etaj**.



Utilizările potențiale ale proprietății sunt similare cu cele ale spațiului deja concesionat / închiriat :

- Spațiu destinat pentru cabinete medicale
- Administrativ/ Birouri / Sedii de firmă
- Spațiu comercial pentru activități liberale (cosmetică, frizerie, croitorie, cizmărie, masaj, etc)

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea actuală – cabinet medical, care se regăsește și în alte spații similare învecinate, dar și comercială cu alte destinații (farmacii, sediu asigurări). Evaluatorul consideră că nivelul de versatilitate și conversie dintr-o utilizare în alta este ridicat, informațiile de piață putând fi asimilate din nișele menționate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participantilor la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că imobilul subiect supus evaluării este unul cu destinație comercială : cabinete medicale.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** comercială – cabinete medicale
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ↗ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupată de un singur utilizator;
 - ↗ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice sau persoane fizice autorizate pentru profesii liberale, care au nevoie de spații cu vâd comercial sau ușor accesibile pentru clienți (pacienți);
 - ↗ **Calitatea construcției:** bună , să permită exercitarea activității ;
 - ↗ **Caracteristicile dotarilor:** dotari medii / superioare (în renovare la data evaluării)
 - ↗ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;



- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre închiriere / vânzare la nivelul **municipiului Hunedoara**;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot fi eliberate într-un timp relativ scurt, fie sunt libere în vederea concesiunii / închirierii;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcar, obiective turistice, instituții private;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piața specifica este cea a **proprietatilor comerciale / spații la parter de bloc de locuinte**, la nivelul **municipiului Hunedoara**.

TENDINȚELE 2024 PENTRU SPAȚIILE DE BIROURI

Spațiile de birouri au suferit o serie de schimbări majore în ultimii ani. Cele mai multe dintre aceste schimbări au început odată cu restricțiile din domeniul sănătății private de la începutul pandemiei COVID-19, care au dus la o creștere bruscă și dramatică a frecvenței muncii la distanță. Când au luat sfârșit restricțiile, a început dezbaterile controversată privind „revenirea la locul de muncă”. Dar acum, la aproape 4 ani de la începutul pandemiei, cercetările arată că munca la distanță a devenit din nou o caracteristică mai puțin întâlnită, 80% dintre cele mai importante organizații din lume lucrând în prezent într-o manieră hibridă, iar acest lucru este puțin probabil să se schimbe.

Viitorul spațiilor de birouri poate fi complicat și greu de prezis. Pe termen mai lung, compania de cercetare Gartner dă credit organizațiilor care au un departament înșărcinat cu strategia privind experiența la locul de muncă - până în 2024, acestea vor avea cu 80% mai multe șanse de a oferi un nivel ridicat de satisfacție a angajaților față de locul de muncă. Potrivit cercetării, un număr tot mai mare de investitori din domeniul imobiliar corporativ au început să își creeze echipe de experiență la locul de muncă. Acest lucru se datorează faptului că din ce în ce mai mulți lideri din industrie au început să recunoască beneficiile financiare care decurg dintr-o experiență îmbunătățită la locul de muncă, inclusiv reducerea costurilor cu cifra de afaceri, creșterea productivității angajaților și îmbunătățirea venitului net din exploatare, respectiv profitabilitatea unei anumite investiții.

Conform Gartner, până în 2025, alocarea spațiului de lucru al companiilor va trece de la 70% posturi de lucru individuale și 30% spațiu de colaborare la 30% spațiu individual și 70% spațiu de colaborare. Spațiile de lucru colaborative, cum ar fi sălile de ședințe, sunt încă semnificativ de importante pentru angajații din prezent. Cercetările efectuate de Gartner susțin aceste constatări și chiar merg mai departe: conform proiecțiilor lor, 70% din alocarea spațiului de lucru corporativ va fi dedicată spațiului colaborativ până în 2025. Aceasta este o schimbare radicală față de alocarea de dinainte de pandemie, când doar 30% din spațiile de lucru erau concepute pentru a permite munca în colaborare. Prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se reorienteze din timp în acest sens, pentru a oferi firmelor care vor să închirieze exact configurația de care acestea au nevoie.

O altă predicție ar fi că, tot până în 2025, mai puțin de 5% dintre angajații care lucrează la birou vor prefera să lucreze dintr-un loc de muncă corporativ cu normă întreagă - în scădere de la 17% în 2021. Gartner estimează însă că frecvența de cinci zile pe săptămână de lucru în persoană va continua să scadă.



Această proiecție corespunde cu datele furnizate de Leesman (liderul mondial în măsurarea eficacității locurilor de muncă din cadrul companiilor, standardele de referință Leesman Office sunt generate din cea mai mare bază de date actuală privind performanța la locul de muncă, cu peste 54.000 de respondenți până în prezent) și de alte surse din industrie, care au înregistrat pe scară largă scăderea prevalenței muncii cu prezentă fizică la birou, cu normă întreagă.

Mai mult, până în 2027, 80% dintre lucrătorii mileniali vor prefera să își petreacă timpul la mai multe locuri fizice de muncă, în loc să lucreze la distanță sau să lucreze cu normă întreagă de la birou, față de 61% în 2021. Pe măsură ce ratele de ocupare a birourilor continuă să crească, posturile exclusiv la distanță au început să dispară - potrivit Washington Post, doar 15% dintre locurile de muncă postate pe LinkedIn în octombrie 2022 au fost listate ca fiind la distanță - în scădere de la 21% în luna martie a aceluiași an. În locul muncii la distanță, munca hibridă este în creștere: potrivit Gartner, 80% dintre organizațiile de top din prezent au adoptat deja munca hibridă. Ca urmare, Gartner preconizează că marea majoritate a lucrătorilor mai tineri vor prefera să își petreacă timpul în mai multe locații de birou. Această proiecție evidențiază imperativul de timp pentru ca proprietarii de spații de birouri să își optimizeze proprietățile pentru munca hibridă. Angajații hibridi ar putea lucra din birou într-o anumită zi - dar ar putea, de asemenea, să lucreze de acasă, de la o cafenea sau dintr-o altă locație. Acest lucru înseamnă că nevoile lucrătorilor hibridi sunt - pe de-o parte, foarte individualizate, iar pe de altă parte sunt foarte susceptibile la schimbare.

Bunăstarea angajaților, o prioritate

Până la sfârșitul anului 2023, 39% dintre lucrătorii globali au lucrat în regim hibrid, în creștere de la 37% în 2022, potrivit Gartner. "Munca hibridă nu mai este doar un beneficiu al angajaților, ci o așteptare a acestora", spune Ranjit Atwal, Senior Director Analyst la Gartner. "Mulți angajați au început să se întoarcă parțial la birou în 2023, dar stilul de lucru hibrid va rămâne proeminent și în 2024 și în anii următori. Pentru a se adapta, angajatorii au implementat un design de lucru centrat pe om - inclusiv flexibilitate, colaborare intenționată și management bazat pe empatie - care se potrivește angajaților hibridi."

Pentru aceasta, proprietarii de spații de birouri trebuie să asigure, în funcție de necesitățile chiriașilor, o proporție flexibilă de spații de lucru private cu spații comune concepute pentru a sprijini conexiunea și comunitatea. De asemenea, sunt necesare și spații liniștite pentru angajați care trebuie să se concentreze sau care au nevoie de o pauză de la experiențele sociale. În timp ce datele ne arată că sălile de ședință sunt mai puțin importante pentru angajați, spațiile de întâlnire și sistemele de rezervare a birourilor rămân una dintre cele mai importante caracteristici fizice ale unui spațiu de birouri optimizat pentru munca hibridă.

În viitori ani, va fi importantă o abordare ospitalieră care să atingă cât mai multe dintre cele 5 simțuri, spații curate, luminoase, care miros frumos și au acces la facilități de tip cafeterie sau magazine.

Nu în ultimul rând una dintre principalele facilități pe care proprietarii de spații de birouri vor trebui să o pună la dispoziția chiriașilor o reprezintă locurile de parcare. De asemenea, angajatorii - împreună cu proprietarii clădirilor de birouri - vor trebui să îmbunătățească accesul la spațiile de birouri, adăugând noi tehnologii și optimizând calitatea conexiunilor la locul de muncă.

Biroul nu va mai fi un loc pentru sarcini de rutină și afaceri obișnuite, ci scopul său va fi acum de a oferi un mediu care servește drept centru de colaborare creativă, socializare, consolidare a echipei și dezvoltare personală. De asemenea, în 2024, vom vedea mult mai multe organizații care vor căuta spații în aer liber pentru a le permite angajaților accesul la aerul proaspăt și la calmul atât de necesar în cadrul zilei de lucru.

Terasete, balcoanele și curțile interioare nu numai că oferă un spațiu suplimentar pentru ca angajații să socializeze și să se relaxeze, dar încurajează o mai bună stare de sănătate și de bine prin creșterea accesului la lumina naturală, oferind un răgaz foarte necesar față de ecranele de calculator și birourile zgomotoase - prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se adapteze și la aceste cerințe.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa / închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze / închirieze*. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea

Chiriile din centrele de birouri au crescut în perioada T2 2023, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creșterea inflației, creșterea energiei, a prețurilor și costurilor taxelor de serviciu, a fost afectată capacitatea și disponibilitatea chiriașilor de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, am asistat la o creștere limitată pentru chirii în 2023, iar cererea estimată s-a consolidat în 2023. În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea firmelor care doresc să-și extindă activitatea. La capitolul criterii de selecție a unei proprietăți de acest tip, în vederea vânzării / închirierii, **amplasamentul** este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de **importanța chiriei**. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează **confortul imobilului și vechimea acestuia**.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare / închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare / închiriere și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor mici / mijlocii, care intenționează să-și extindă / consolideze afacerea și au nevoie de un birou / sediu. Cererea mai se regăsește și în rândul PFA, specializate pe servicii medicale, servicii de contabilitate, logistică, transport, etc. și pentru care opțiunea închirierii este prioritară înaintea achiziției unui spațiu.
- **Interesul investițional:** există și este în ușoară creștere. Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cat mai mic;



- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate spațiile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone mediane/periferice, cu un nivel al traficului și zgomotului mai redus, și având în vedere nivelul chiriei mult mai mic față de zonele centrale. În Hunedoara, timpul necesar traversării orașului este redus, fără blocaje auto, ca urmare nu este un impediment amplasamentul periferic. Sunt interesate de zonele centrale firmele pentru care expunerea sau vâdudul comercial sunt factori determinanți. De asemenea, cererea este mai mică pentru spațiile cu suprafețe excedentare, dacă obiectul de activitate nu impune așa ceva. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/închiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

Concluzionând, cererea anualizată de spații de birouri a revenit în mod oficial la intensitatea de dinaintea pandemiei, înregistrând nivelurile din 2019, dar încă există multe provocări în perspectivă, din cauza creșterii costurilor de finanțare și a incertitudinii economice generale.

După patru ani de la debutul pandemiei, consultanții Colliers subliniază faptul că este clar că schimbarea pe piața forței de muncă în direcția modelului de lucru hibrid sau de la distanță este permanentă. Cele mai multe companii par să fi adoptat un model de lucru hibrid, cu o distribuție echilibrată între munca la distanță și cea la birou. În acest moment, prezența angajaților în birouri rareori trece de 40-50%, în comparație cu nivelurile de dinainte de pandemie.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

„Dincolo de creșterea factorului de incertitudine, conflictul din Ucraina nu a avut efecte vizibile asupra pieței locale de birouri, dar consecințele sale – în special inflația mai mare și costul riscului în creștere – sunt importante. Chiriile pentru proiectele viitoare reflectă într-o anumită măsură costurile mai mari de construcție.

Din cauza unor blocaje administrative, este posibil ca, în următorii ani, oferta de închiriere să rămână scăzută. În cazul terenurilor fără zonare, este probabil ca progresele înregistrate în obținerea autorizațiilor să fie limitate. În consecință, sentimentul se schimbă spre o piață a proprietarilor, în special în locațiile centrale”, explică Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.

În prezent, pe piață se configurează două scenarii total opuse: dacă cererea de închiriere pentru se menține într-un ritm susținut (sau chiar accelerează puțin), se va vedea cu ușurință că stocul de spații / birouri high-end, cu adevărat moderne, devine insuficient, înclinând piața spre una a proprietarilor.

Scenariul opus ar putea fi asociat fie cu o încetinire economică, fie cu un număr mai mare de companii care își vor reduce spațiul de birouri pe fondul unei activități hibride, ceea ce ar avea un impact negativ asupra ocupării și ar diminua efectul ciclului de activitate redus. Oricum ar fi, calitatea rămâne o prioritate de top pentru majoritatea companiilor care caută să închirieze birouri. „Certificările pentru clădiri verzi devin o necesitate pentru orice proprietar care dorește să-și închirieze cu succes birourile. Mai mult decât atât, într-o lume post-COVID și cu inflație ridicată și într-o perioadă în care este mai dificil să readuci angajații la birou, proprietarii caută din ce în ce mai mult diferite certificări ESG care să-i diferențieze pe piață, iar chiriașii sunt interesați și dispuși să plătească o chirie mai mare pentru spații de birouri mai sustenabile.

De altfel, toate clădirile de birouri livrate începând cu anul 2017, adică 31% din stocul modern de birouri din capitală, sunt certificate LEED și BREEAM, rata de neocupare pentru aceste spații de birouri clasa A fiind în medie de aproximativ 11%, iar chirile sunt cuprinse între 17 și 19 euro pe metru pătrat. Decalajul la nivel de chirie dintre clădirile mai vechi și cele mai noi, situate la fel de bine, se va menține și se va accentua, deoarece costurile de investiții nu pot compensa în totalitate avantajele pe care le au acestea din urmă”, spune Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

Gradul de neocupare și chirile

În general, ratele de neocupare a spațiilor de birouri s-au stabilizat treptat, după o creștere de două cifre pentru multe piețe în timpul pandemiei, pe măsură ce atât cererea, cât și oferta se ajustează. În special din cauza costurilor de construcție mai mari și a disponibilității scăzute în unele dintre cele mai căutate zone, consultanții Colliers observă creșteri ale prețurilor / chirilor, în special pentru clădirile nou construite. În plus, aceștia se așteaptă să vadă o creștere a prețurilor în general, ca urmare a inflației.

O altă realitate de business este că și cheltuielile de investiții pentru lucrările de amenajare au devenit din ce în ce mai greu de prevăzut și de planificat. Consultanții Colliers notează că, în primele două trimestre ale anului, prețurile materialelor de construcții au crescut cu 30% față de aceeași perioadă a anului trecut și variază semnificativ în funcție de categoria de materiale. Acest lucru face ca estimarea costului de amenajare sau de rearanjare a spațiilor să fie foarte dificilă. Este posibil ca această tendință să se mențină, dacă nu chiar să se accentueze, din cauza creșterii prețurilor la gaz, electricitate și cu forță de muncă și a lipsei de muncitori calificați pe piață.

„Riscurile specifice în procesul de achiziție a spațiului de birouri includ lipsa de flexibilitate a termenilor de închiriere și presupunerii nerealiste cu privire la ceea ce poate fi livrat în cadrul bugetului de amenajare disponibil. Prin urmare, o abordare complexă, în care un singur furnizor calificat își asumă întreaga responsabilitate pentru întregul proces – de la definirea cerințelor și negocierea condițiilor de închiriere, trecând prin toate etapele de proiectare și până la livrarea lucrărilor de amenajare – devine o propunere din ce în ce mai atractivă. Acest proces „Definește – Protejează – Livrează”, orientat spre obiective, garantează că spațiile de birouri răspund cerințelor de afaceri și ale forței de muncă, fiind în același timp proiectate astfel încât să se încadreze în bugetul disponibil și să fie livrate în termenul agreat”, subliniază Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – moderată, așezată pe un trend de stagnare. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- **oferta de închiriere** – moderată, ușoare semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate modificări semnificative;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **15% și 25%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **500 - 1100 euro/mp (Ad)**;
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între **3 - 10 euro/mp/lună (Au)**;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 92%**

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vânzarea** putem spune că numărul solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința vânzării, putem remarca o **pieță a vânzătorilor**.
- În ce privește **închirierea** putem spune că numărul solicitărilor înregistrează o creștere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o **pieță a vânzătorilor**.



Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alerta, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.

În prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă.

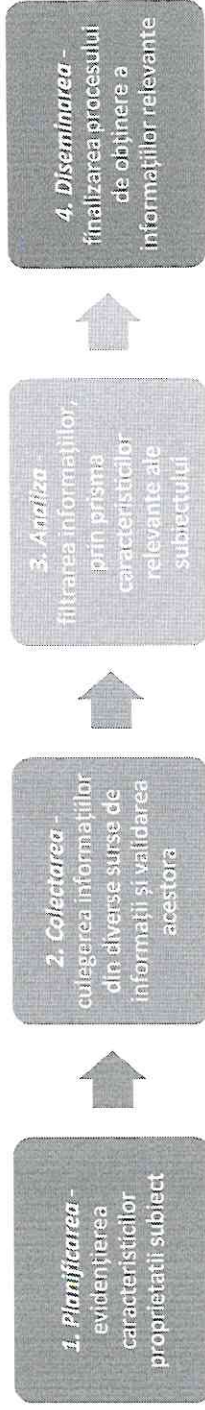
Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice, prezenta evaluare având la baza ofertele de la data curenta .



Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

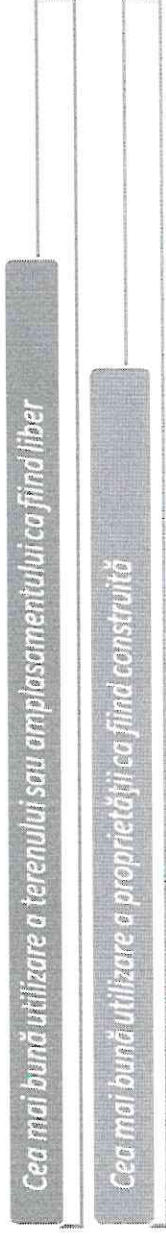
● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



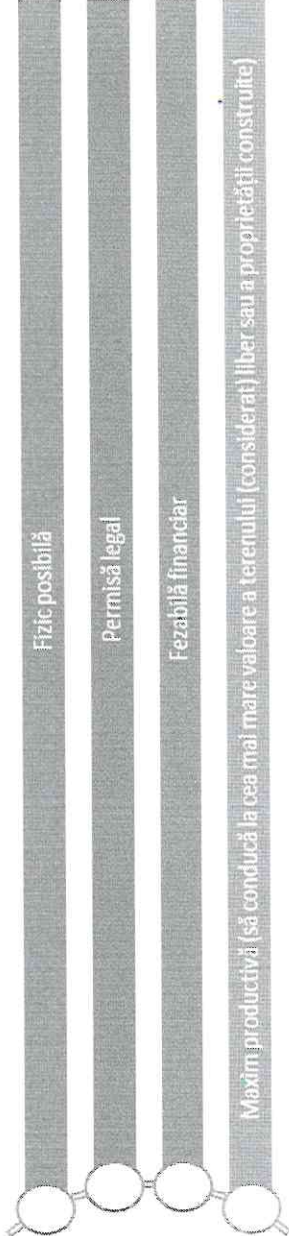
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:



În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

- A. Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber - nu este cazul;
- B. Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale, din comercial în altă utilizare (administrativ);
- 3) păstrarea utilizării actuale.



Variantă 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substantiale, consideram ca o asemenea varianta nu este fezabila;

Variantă 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizării actuale nu este maxim fezabila intrucat in urma analizei de piata a rezultat ca , pentru aria de piață definită, cea mai mare cerere este pentru spații comerciale; suplimentar, costurile de reconversie pot fi ridicate.

Variantă 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificata pentru acest tip de proprietate , mai mare decat oferta, susțin păstrarea utilizării spațiilor din incinta clădirii evaluate ca spații comerciale - destinate unor activități liberale (cazul analizat – cabinete medicale).

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de **tip administrativ / spații de birouri** .

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial- activități liberale (cabinet medical)	da	da	da	da
Administrativ / birouri	da	da	da	nu
Spatiu comercial - comert	da	da	da	nu

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a proprietății construite)



6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Abordări în evaluare

Pentru a estima valoarea de piață imobilului subiect se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare.

Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (**spatiu comercial la parter de bloc P+4E**) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii și chiriei de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile calitative, și anume **analiza comparativelor relative**.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. În anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață relative. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea de piață a proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

Valoare de piață:

V_p piață = 59.500 EUR echivalent a **V_p piață = 296.100 LEI**

Curs de schimb utilizat, comunicat de BNR pentru 22.04.2024 : 4,9764 Lei/EUR.



Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda **capitalizării directe**.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață privind închirieri de imobile similare cu cea evaluată, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Valoare de piața:

Vp venit = 58.300 Euro echivalent a Vp venit = 290.100 Lei

Curs de schimb utilizat, comunicat de BNR pentru 22.04.2024 : 4,9764 Lei/EUR.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii de piață a proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- o construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- o construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- o construcții aflate în faza de proiect;
- o construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Având în vedere tipul proprietății – spațiu comercial amplasat la parterul clădirii, având cota indiviză de teren, evaluatorul considera că nu este adecvată aplicarea acestei abordări.

Abordarea prin cost



Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul tranzactionarii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării proprii sau închirierii ulterioare. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin piață.

Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind suficientă.

În aceste condiții, **metoda analiza comparatiilor relative** din cadrul abordării prin piață este cea mai adecvată și îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

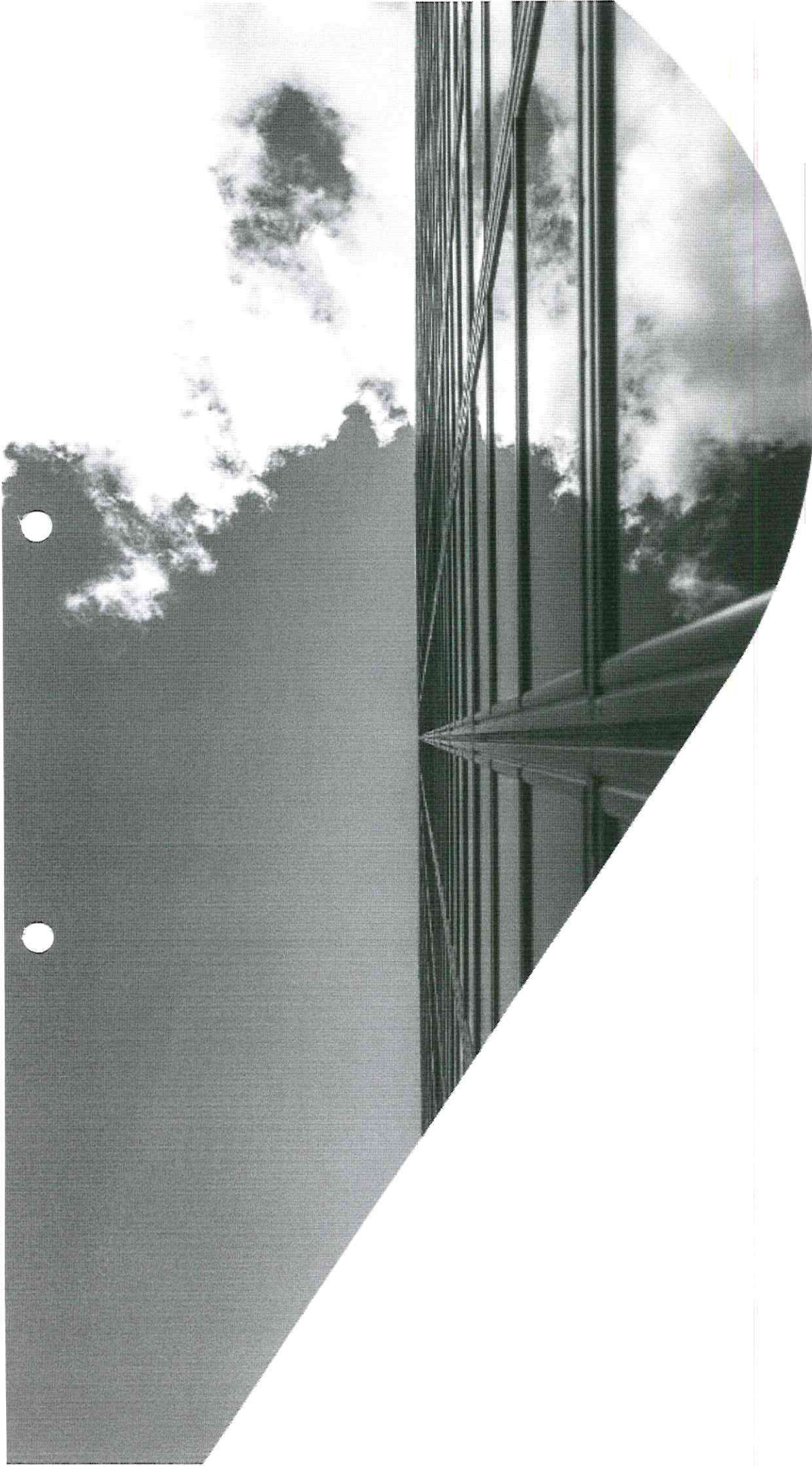
Concluzia asupra valorii

59.500 EUR

echivalent

296.100 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 22.04.2024 : 4,9764 Lei/EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:	În scopul:
	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garanțierii împrumuturilor ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara		
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări
	✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membri corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	Promptitudine și operativitate:	Risc management:
	✓ Sistem Privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

✓

evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare

✓

membri corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)

✓

companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor

✓

firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)



Anexa nr. 2 – Abordarea prin piața – Analiza comparațiilor relative

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Prețurile de închiriere ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin chiria proprietatii subiect; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative. Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a. tehnicile cantitative:

- ✓ analiza pe perechi de date;
- ✓ analiza datelor secundare;
- ✓ analiza statistică;
- ✓ analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- ✓ analiza comparațiilor relative;
- ✓ analiza tendințelor;
- ✓ analiza clasamentului;
- ✓ interviuri.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparație relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piața, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultatele credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

După identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA UNUI SP. COM.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

- Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

- Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

- Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

- Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

- Prop. imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - SP.COM

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€)	-	45,000 €	70,000 €	49,900 €	70,000 €
SUPRAFATA UTILA (mp)	91 mp	70 mp	75 mp	64 mp	100 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
LOCALIZARE	Zona mediana/centrala, zona Micro 1, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4	Zona periferica, zona Micro 7, str. Viorele nr. 6	Zona centrală, str. B-dul Rusca	Zona Micro 5/2, str. Mioritei nr. 1, bloc 34	Zona periferica, zona Micro 7, str. Viorele nr. 6
ANUL PIF / VECHIME	1992	1974	1979	1980	1974
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%
FINISAJE	superioare	medii / inferioare	superioare	medii	medii / superioare
DISPUNERE VERTICALA	P+4E	P+4E	P+8-9E	P+4E	P+4E
RATA SPATII DE PARCARE	redușă	mai bună	mai bună	redușă	mai bună
CHIRIE UNITARA MEDIE	5	4.3	6.5	4.5	4
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	similare	similare	similare	similare
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET COMPARABILA (€)	-	45,000 €	70,000 €	49,900 €	70,000 €
SUPRAFATA UTILA (mp)	90.57 mp	70 mp	75 mp	64 mp	100 mp
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	119.00 mp	84 mp	94 mp	83 mp	120 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-15%	-20%	-25%	-20%
COMPONENTE NON-IMOBILIARE	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Valoare comp. non-imobiliara		0 €	0 €	0 €	0 €
PRET UNITAR (€/mp)		455 €/mp	597 €/mp	450 €/mp	467 €/mp
<i>Elemente specifice tranzactiei</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept de concesiune	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
<i>Elemente specifice proprietatii</i>					
LOCALIZARE	Zona mediana/centrala, zona Micro 1, str. Bdul Republicii nr. 5, bl. 4, et. P, ap. 4	Zona periferica, zona Micro 7, str. Vioarele nr. 6	Zona centrală, str. B-dul Rusca	Zona Micro 5/2, str. Mioritei nr. 1, bloc 34	Zona periferica, zona Micro 7, str. Vioarele nr. 6
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
ANUL PIF / VECHIME	1992	1974	1979	1980	1974
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
SUPRAFATA UTILA	90.57	70 mp	75 mp	64 mp	100 mp
Raport $S_{utila}/S_{inchirabila}$	100%	100%	100%	100%	100%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FINISAJE	superioare	medii / inferioare	superioare	medii	medii / superioare
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
DISPUNERE VERTICALA	P+4E	P+4E	P+8-9E	P+4E	P+4E
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RATA SPATII DE PARCARE	redușă	mai bună	mai bună	redușă	mai bună
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
CHIRIE UNITARA MEDIE	5.00 €/mp	4.30 €/mp	6.50 €/mp	4.50 €/mp	4.00 €/mp
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILIZARE	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	4	1	2
SIMILARĂ		6	6	7	6
INFERIOARĂ		4	2	4	4
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila B	597 €/mp	SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA		
Proprietatea subiect	500 €/mp		59,500 €	296,100 lei	
Comparabila D	467 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	455 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	450 €/mp	INFERIOARĂ	curs BNR:	4.9764 lei/€	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză unsprezece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 455 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mare, are o suprafață de 70 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt inferioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este SIMILARĂ, este superioară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mică, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALA, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RATA SPATII DE PARCARE,).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 455 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 597 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, construcția din care face parte are o vechime mai mare, are o suprafață de 75 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt similare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este INFERIOARĂ, este superioară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mare, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, FINISAJE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, LOCALIZARE, RATA SPATII DE PARCARE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (ANUL PIF / VECHIME, DISPUNERE VERTICALA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 597 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 450 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mare, are o suprafață de 64 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt inferioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este SIMILARĂ, este similară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mică, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALA, RATA SPATII DE PARCARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS,).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 450 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 467 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime mai mare, are o suprafață de 100 mp (similară), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt inferioare, dispunerea verticală în cadrul clădirii este SIMILARĂ, este superioară în ceea ce privește rata spațiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuală mai mică, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALA, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RATA SPATII DE PARCARE,).
- În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, CHIRIE UNITARA MEDIE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 467 €/mp.



Anexa nr. 3 – Abordarea prin venit – Metoda capitalizării directe

Valoarea de piață estimată în cazul abordării prin venit (numită și valoare de rentabilitate a proprietății imobiliare) a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsura în care cumparatorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății subiect, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproducibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potențial (**VBP**) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chirile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații comerciale în zonă sunt la un nivel mediu de **3 -10 EUR/mp**. Utilizând metoda comparației relative, rezultă un nivel al chiriei obținabile pentru proprietatea evaluată, de **5,20 EUR/mp/luna** .
- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, paza, curățenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflata la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între **7,2% - 8,3%** pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chirilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al preții imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată a fost estimată ținând seama de informațiile avute despre chirii și oferte de vânzare pentru proprietăți cu caracteristici asemănătoare din zona în care se afla imobilul evaluat, dar și de informațiile comunicate de **marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)**, astfel s-a selectat rata de capitalizare **7,5%**.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de piață prin metoda capitalizării veniturilor:

Vp venit = 58.300 EUR, echivalent **290.600 LEI**



OBTINEREA RATEI DE CAPITALIZARE DIN DATE PRIVIND OFERTE/VANZARI COMPARABILE:

OBTINEREA RATEI DE CAPITALIZARE DIN DATE PRIVIND OFERTE/VANZARI COMPARABILE:													Anexa 3
Nr. Crt.	Comparabile	Chirie de piata*		Arie utila mp	VBP €	Neocupare Necollectare (%)	VBE €	Cheltuieli de exploatare (%)	VNE €	Pret oferta €	Rata de capit.** %		
		unitara €/mp	totala €/luna										
Zona periferica,													
1.	zona Micro 7, str. Vioarele nr. 6	4.30	301	70.0	3,612	8.33%	3,311	15%	497	2,814	38,250	7.4%	
Zona centrală,													
2.	str. B-dul Rusca	6.50	488	75.0	5,850	8.33%	5,363	15%	804	4,558	56,000	8.1%	
Zona Micro 5/2,													
3.	str. Mioritei nr. 1, bloc 34	4.50	288	64.0	3,456	8.33%	3,168	15%	475	2,693	37,425	7.2%	
Zona periferică, zona Micro 5/2,													
4.	str. B-dul Dacia bl. 38	4.50	675	150.0	8,100	8.33%	7,425	15%	1,114	6,311	75,600	8.3%	
Procesul de selectare a unei rate de capitalizare corespunzatoare si recunoscuta de piata rezulta din luarea in considerare a caracteristicilor fizice, de localizare, de finantare si tranzactionare pentru fiecare proprietate, in comparatie cu proprietatea subiect, rezultand astfel o rata egala cu:													
* Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotate in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.													
** Intrucat informatiile disponibile pe piată nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, inainte de a fi introduse in formula de calcul a ratei de capitalizare, prețurilor de ofertă au fost decotate cu marja de negociere indicată de piață specifica. Astfel, $Rc=VNE/(Pret\ oferta\ 0\%)$.													

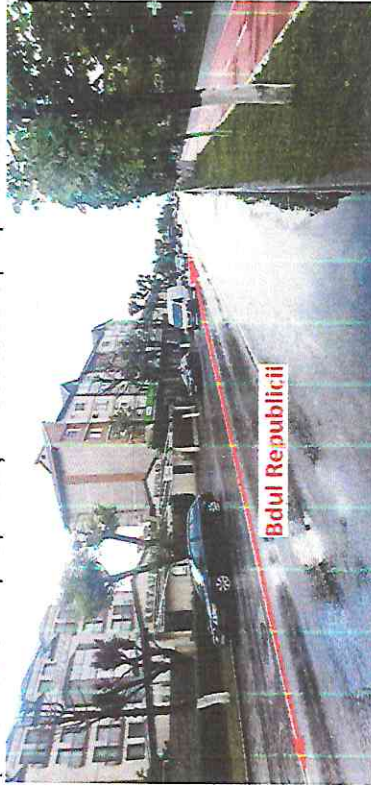
Anexa 3

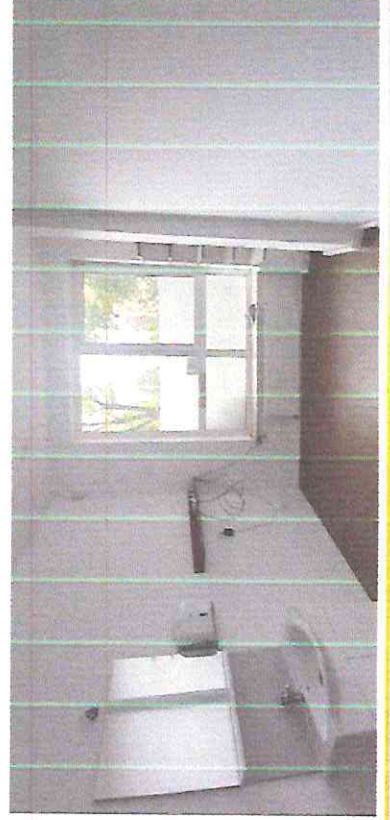
ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)		TOTAL	Parter
Aria desfășurată (mp)		119.00 mp	
Aria utilă (mp)		90.57 mp	90.57 mp
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)			5.2 €/mp
Chiria lunara (€/luna)		470 €	470 €
Venituri brute potientiale VBP (€/an)			5,640 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)			8.33%
Venituri brute efective din chirie (€/an)			5,170 €
Alte venituri (AV)			0 €
Total VBE (€/an)			5,170 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxe proprietate	2,889 lei	581 €
	- Asigurare	578 lei	116 €
	- Altele	0 lei	0 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		697
- VARIABLE	- Management	0.5%	26 €
	- Administrator	0.0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0.0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	0.0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	0.5%	26 €
	- Altele	1.0%	52 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		103 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)		15%	800 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)			4,370 €
Total VNE (€/an)			4,370 €
Rata de capitalizare			7.50%
Valoare (€)			58,266 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		€/mp Su	€/mp
- amenajare		€/Spatiu	0 €
VALOARE ESTIMATA			58,300 €
			290,100 lei
		(€/mp Sd)	490 €/mp
Teren in exces		mp	0 €
VALOARE DE PIATA		290,100 lei	58,300 €
Pret unitar		2437.82 lei/mp	490 €/mp
(Metoda capitalizarii venitului)			Curs Valutar BNR: 4.9764 lei/€

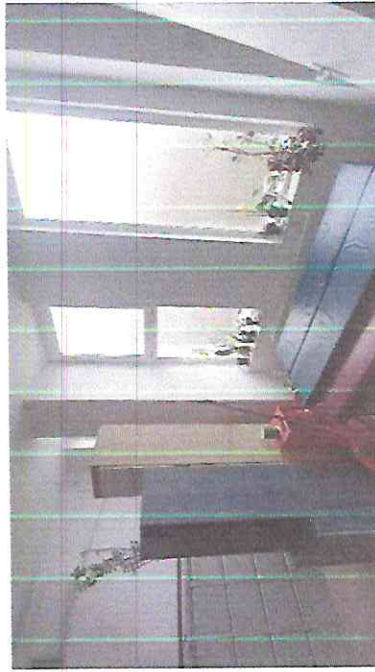
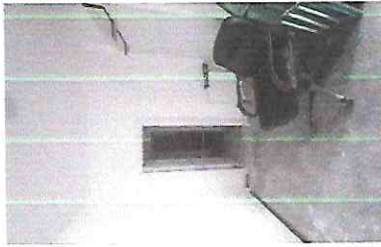
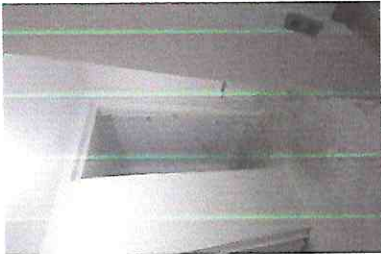
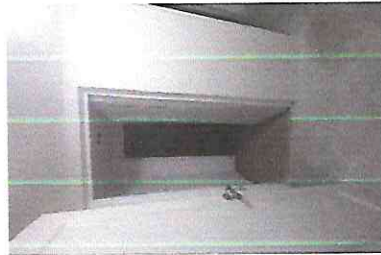
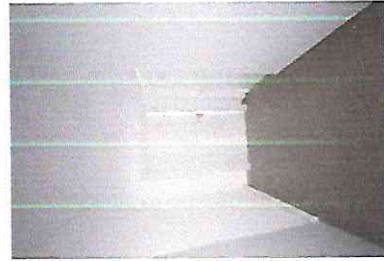
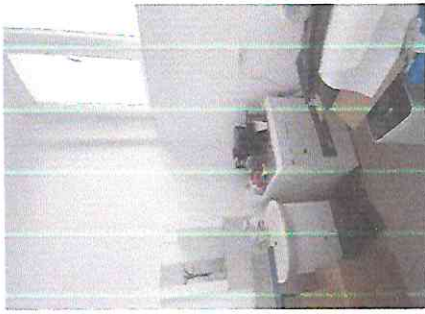
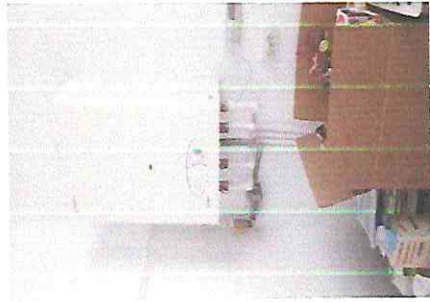
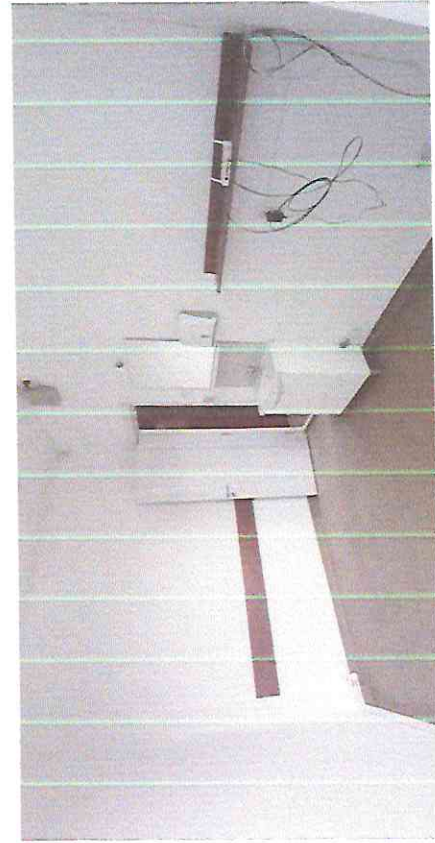




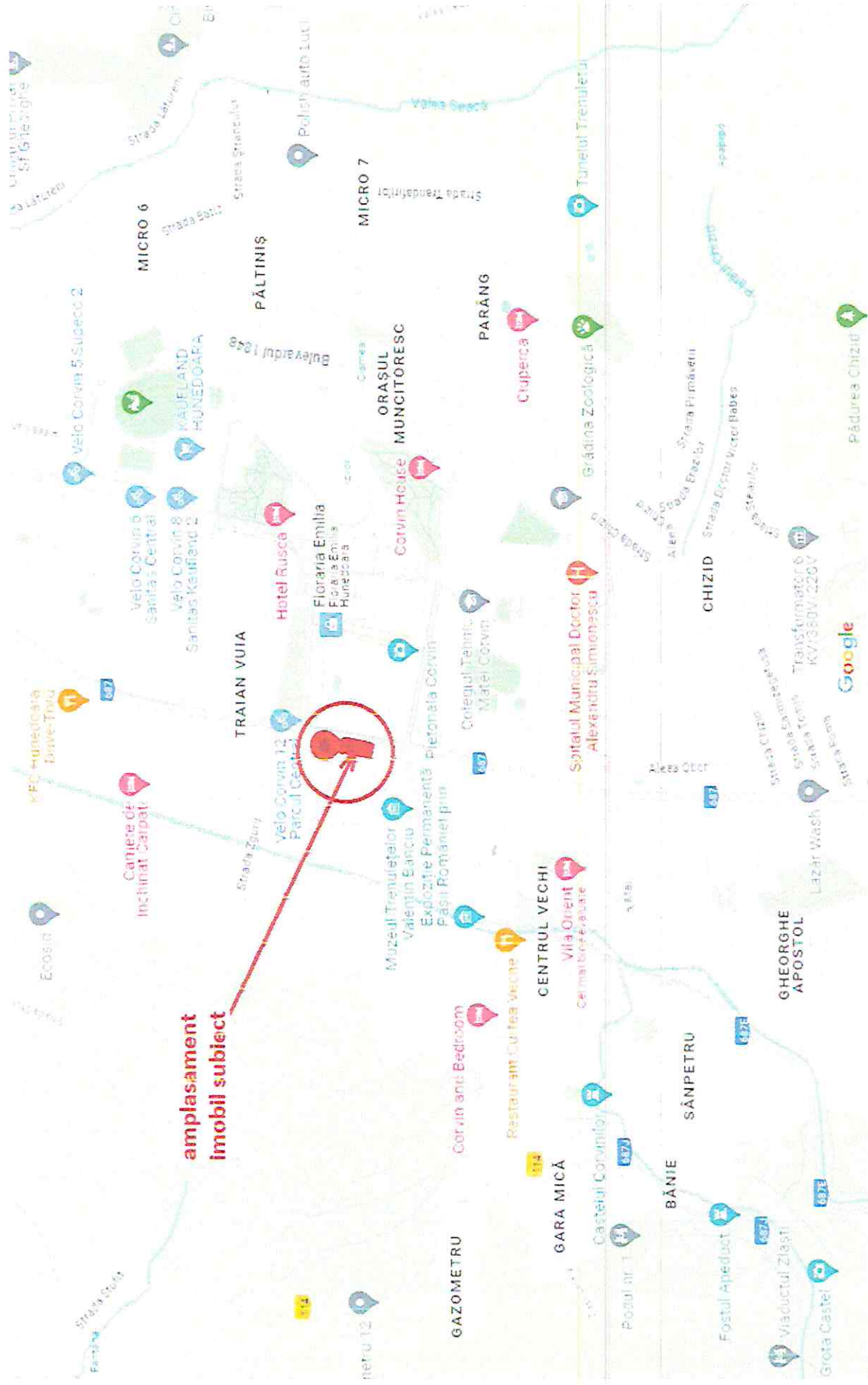
Anexa 3 Aspecte din zona proprietății – Localizare proprietate Fotografii



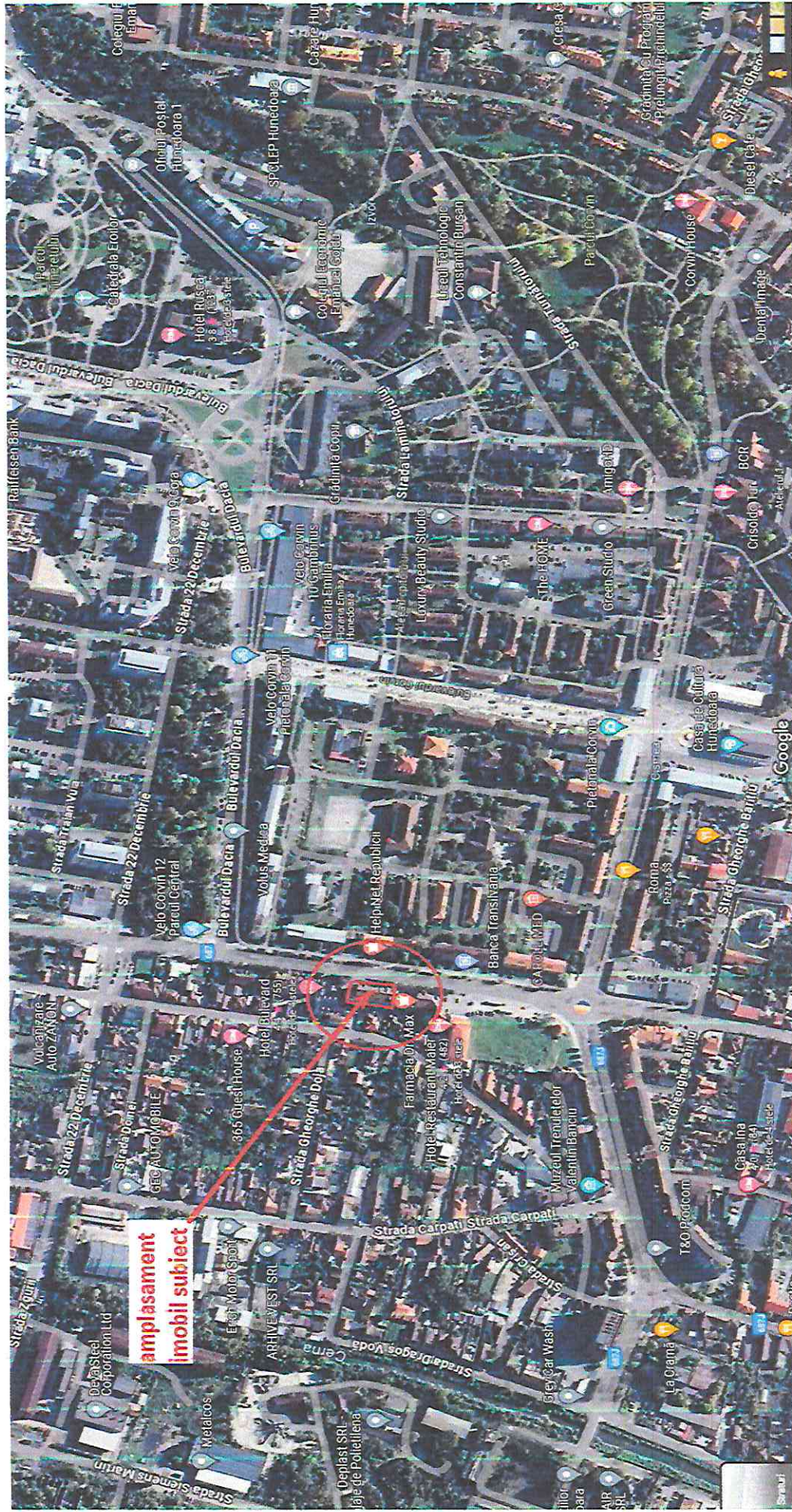




amplament
imobil subject







(sursa: <https://www.google.ro/maps>)



Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.**
Strada Sf Spiridon, Nr. 7 Sector 2 Jdd. Bucuresti, Loc. Bucuresti
CUI 36632748

Conform referat nr 14306 / 23.02.2024
DA 35150715

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		82	01	03	2024

COD CPV	DENUMIREA/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
79311100-8	Studiu de oportunitate în vederea concedierii unui spațiu în suprafața de 90,57mp , situat în municipiul Hunedoara , p. d. al Republicii nr 5, bl. 4, ap. 4, parter , Jdd Hunedoara, înscris în CF nr. 60379-C1-U8, nr. cadastral 60379-C1-U8, cu destinația de cabinet medical, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara , în vederea valorificării patrimonului prin concesionare	Buc		1	1,000.00	1,000.00	190.00	1,190.00			
	Total					1,000.00	190.00	1,190.00			

* Plata în maxim 15 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR BOBOITUANU DAN VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC POPA AURELIA ANISOARA CONSILIER JURIDIC DERVI ADINA SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE PUISOIU CLAUDIA MIODARA DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIULUI ALBU ADELINELA MARGARETA COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHI VANZARI, PRIVATIZARE PARAU CRISTINA IANARCELA

Intocmit 3 ex
ZAVODIAN DANIELA

AL78520
FAAS672NS85

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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60379-C1-U8 Hunedoara

Nr. cartea: 9067
Zisă: 20
Luna: 03
Anul: 2024
1075558724



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 5, Bl. 4, Et. P, Ap. 4, Jud. Hunedoara
Părti comune: nu se cunoște

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60379-C1-U8		90,57			CABINET MEDICAL PARTER AP. 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisit privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
18754 / 25/06/2021 Act Administrativ nr. 33540, din 05/05/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, Inscris Sub Semnatura Primarului, nr. MEMORIU TERNIC, din 25/06/2021 emis de Căp. Comis. Ioan. Art. Administrativ nr. 46071, din 22/04/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA. Se întindea cartea funciară 60379-C1-U8 Hunedoara cu înscrisul: B1 - 60379-C1-U8 B2 - înlocuire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1 31 MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF. 2127028, Domeniul Privat			
C. Partea III. SARCINI			

Inscrisit privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și terenuri	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 60379-C1-U8 Comuna/Ding/Municipiu Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Bdul Republicii, Nr. 5, Bl. 4, Et. P, Ap. 4, Jud. Hunedoara		Părti comune: nu se cunoște		Cote părți comune		Cote teren		Observații / Referințe	
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)						
A1	60379-C1-U8		90,57						CABINET MEDICAL PARTER AP. 4

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCIPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Aceasta este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 460/2001, modificată și completată, cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activitatea de procesare administrativă prevăzută de legea în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătura cografică, cu acceptul expres sau procedurii a instituției publice din entitatea respectivă, care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anci.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anchetă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
20/03/2024, 09:04





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



24-12916-Primăria Hunedoara 19.02.2024

Nr. 608 PSL / S. 22. 2024
Metecres
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI MUNICIPIULUI HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Dan BOBOUTĂNU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 7694 din 31.01.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Cabinet Medical în suprafață de 90,57 mp.*”, situat în b-dul Republicii nr. 5, bl. 4, parter, ap. 4, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara, identificat la poziția nr. 300 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 136/28.02.2022 privind aprobarea completării Anexei la Hotărârea Consiliului local nr. 339/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare și înscris în Cartea funciară nr. 60379-C1-U8 a municipiului Hunedoara, având numărul cadastral 60379-C1-U8 al imobilului în situat în b-dul Republicii nr. 5, bl. 4, parter, ap. 4, municipiul Hunedoara, județul Hunedoara,

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

AVIZ

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

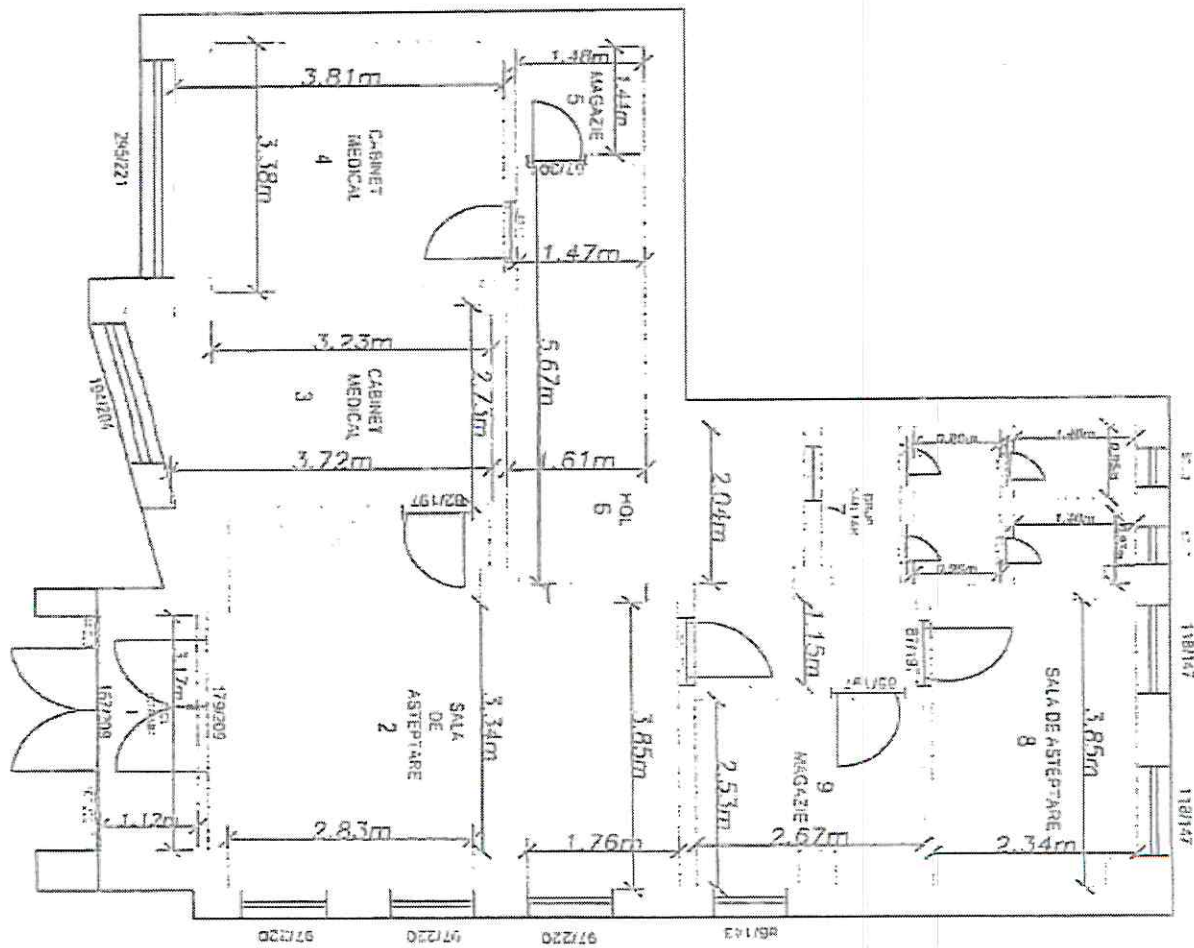
PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP

B-dul Libertății 12A, etajul 5, București
Tel: 031 311 55 72 Fax: 031 311 42 11
E-mail: prez@anrsp.ro

Numar
1 din 1





Articol contractual	Suma totala (lei)	Actiuni acordate
80078	90 \$	SAUR (actiuni nr. 5 la parca sp.)
Care a functioneaza pe		UAT
Contractul individual	1.8	HUFEDORA
		CF individuala
		80079-0118

**CZEGLI COSMIN-
IOAN**
Serbanesti, Iulian
CZEGLI COSMIN-
IOAN
Date: 2023.05.10 11:44:08 -05:00

Nr incapere	Descriere incapere	Suprafata [mp]
1	HOL INTRARE	3,55
2	SALA DE ASTEPTARE	23,61
3	CABINET MEDICAL	10,78
4	CABINET MEDICAL	12,53
5	MAGAZIE	2,13
6	HOL	15,84
7	GRUP SANITAR	6,65
8	SALA DE ASTEPTARE	8,08
9	MAGAZIE	6,63

DATA 78 04 2024

SC CONGLASRI
PO-RI-18592220
Eng Czege Csomn-ban
RO-HD-F-NR 0214

Seminar digital
de CZEGU
COSMI IOAN
Data: 2021.05.10
11:26:08
103005

Dan loan
Farcas

18754



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRĂREA NR. 136/2022¹
privind aprobarea completării Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr.339/2019
privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al
municipiului Hunedoara, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de hotărâre nr.140/14.02.2022, Referatul de aprobare al
Primarului municipiului Hunedoara nr.12556/14.02.2022 privind aprobarea Inventarului
bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu modificările
și completările ulterioare, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort
nr.12568/14.02.2022;

Având în vedere Referatul nr. 12522/14.02.2022 al Comisiei special constituită
pentru întocmirea și actualizarea Inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al
municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale,
buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr.
16090/25.02.2022, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea
ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 15986/25.02.2022, al
Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția
mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.
15266/23.02.2022, precum și al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr.
15983/25.02.2022;

În temeiul prevederilor art. 354 și art. 357 alin. (4) din Ordonanța de urgență
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii
contabilității nr.82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii
Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea
inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al
municipiilor și al județelor, ale Ordinului nr.286/1/2009, pentru aprobarea Normelor privind
organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și
capitalurilor proprii,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 139 coroborat cu
art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu
modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. – Aprobă completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local al municipiului
Hunedoara nr. 339/2019, care cuprinde Inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc
domeniul privat al municipiului Hunedoara, cu pozițiile nr. 297-302, conform Anexei care
face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. - Prezenta hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța
competentă, în termenul prevăzut de lege.

Art.III. – Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara,
Primarului Municipiului Hunedoara, Administratorului Public, Direcției Economice,
Serviciului Juridic, Autoritate publică locală și Autoritate tutelară, Biroului Urbanism,
Direcției Patrimoniu, Compartimentului Inventar, Compartimentului Audit Intern, Biroului
Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, imagine, Serviciului
Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, și se aduce la
cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet www.primariahunedoara.ro.

Hunedoara, la 28.02.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sorin Ilea

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Milton Dănuț Laslău

1 Hotărârea a fost adoptată cu vot liber exprimat 19 voturi "pentru".
Hotărârea se adună cu majoritatea absolută.

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE / INCHIRIERE

6.1 OFERTE VÂNZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-vanzare-hunedoara-70-mp-sau-chirie-300-e-IDie3SP.html>



PRIVAT 
Dorin

 072 747 0351

[Pagina principală / Imobiliare / Băuturi - Spații comerciale / Băuturi - Spații comerciale - Hunedoara](#)

Spatiu de vanzare Hunedoara 70 mp Sau chirie 300 e !

Închiriere : 300 €/mp 4,30 €/mp

Vânzare : 45 000 € cca. 500 €/mp

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere Vanzare Suprafata utila 70 m²

DESCRIERE

Vand spatiu Hunedoara

Str viorile nr 6 70 mp

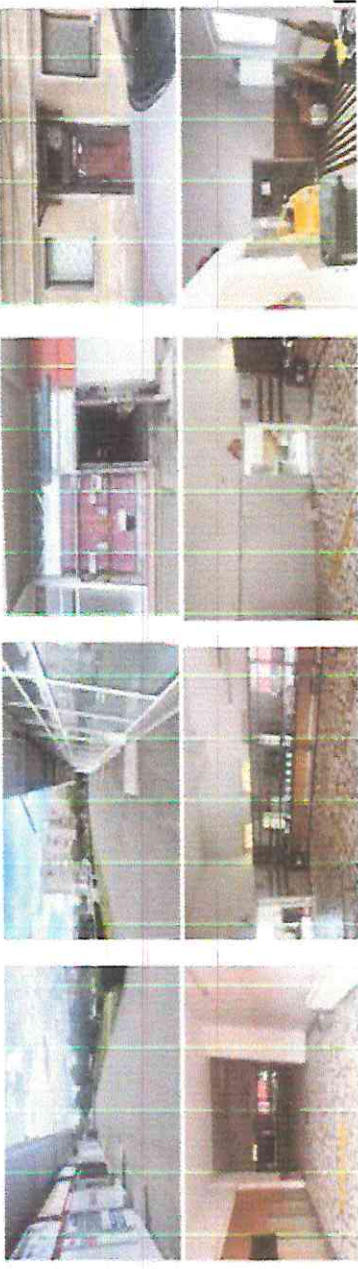
2 intrari fata ,spate

Fara datorii persoana fizica

Mal multe inf la tel

ID: 269325571

Vizualizare 37



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

Zona de amplasare : zona periferica micro 7 – str. Viorile nr. 6

Dispune de utilități – necesită amenajări. Finisaje medii/inferioare. Marja de negociere : 15%

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-idi7Arv.html>



PRIVAT
Mihai

074 558 8078

Pagina principală / Imobiliare / Birouri - Spații comerciale / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara

De vanzare/inchiriere spatiu comercial

Închiriere : 490 €/mp

6,5 €/mp

Vânzare : 70.000 €

cca. 720 €/mp

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 75 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial central,b-dul Rusca,centrala termica,termopane,grup sanitar,gresie,talanta,z intrari,curent trifazic,magazie,etc.Pretul pt. vanzare 70000€ neg

Postat 06.04.2024

ID: 267782434



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : central – bld.Rusca .
Dispune de toate utilitățile. Finisaje superioare. Marja de negociere : 20%

Comparabila 3

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-spaiu-comercial-n-hunedoara-zona-micro-5-2-64mp-IDvdLU.html?_gl=1*1nrag57*_gcl_au=R0NMLjE3MTkzMDU3NTQuRUFJYUIRb2JDhE1jd01YUGtyRDJoZ01WNkxWb0NSMnRVUTgyRUFBUFTQUFFZ0xmdXZEX0J3RQ..*_gcl_au=OTYxMTk2ODkzLjE3MTgyMjQwMzc.*_ga=NzUwNzM4NDM1LjE3MTgyMjQwMzU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxOTM1MDcyNy45LjEuMTcxOTM1MTEzNC4wLjAuMA.

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Spații comerciale de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând spațiu comercial în Hunedoara, zona Micro 5/2, 64mp

Vând spațiu comercial în Hunedoara, zona Micro 5/2, 64mp

49 900 €

Hunedoara - Hunedoara

780 €/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă	64 m²	Destinația proprietății	magazin
Eraj	parter	Tip clădire	bloc
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Direct online	Tip proprietate	proprietate utilizată

Descriere

Vând spațiu comercial în Hunedoara, zona Micro 5/2, 64mp, terasă cu suprafață utilă de 10mp + spațiu depozitare sub terasă (lăzi etc).

Spațiul comercial a fost amenajat într-un apartament cu 3 camere, bucatărie, cămară, baie și hol, situat la parterul înalt al blocului.

Spațiul comercial este amenajat cu gresie, faianță, beton mozaic și dispune de centrală termică de 25kw pe gaz, încălzire PVC cu geam termopan, ușă acces PVC, instalație electrică cupru, instalație termică cupru, sistem supraveghere video, sistem alarmă, grilaj metalic, sistem climatizare etc.

Accesul principal se face din drum iar dacă se dorește se poate reveni și la accesul prin scara blocului.

De asemenea, dacă se dorește, în baza unei cereri înaintată către primăria Hunedoara, se poate schimba oricând destinația în locuință.

Spațiul comercial se vinde utilat-mobilat parțial sau la înțelegere cu clientul. Beneficiază de toate utilitățile: curent, gaz, apă, canalizare, iluminat strădal, acces asfalt.

PREȚ: 49.900 EURO NEGOCIABIL!

TEL: 0725 511.799

Particularități

an de construcție	1980
Media	electricitate, gaz, internet, canalizare, apă curentă
siguranță	alarmă, zona supravegheată
Informații suplimentare	aer condiționat, acces asfaltat, mobilier, încălzire, vitrină



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : Zona Micro 5/2, str. Mioritei nr. 1, bloc 34.
Dispune de toate utilitățile , necesită amenajări. Finisaje medii. Marja de negociere : 25%

Comparabila 4

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-sau-schimb-spatiu-comercial/d43f05e87228772df69hf911901fdg9.html?_gl=1*tm4s3r*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMjvWSjY2DhwMV2qBoCR35pQwPEAAAYASAAEGJiuvD_BWE

[publi24.ro](https://www.publi24.ro)

0723291978

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatii comerciale

Vand sau schimb spatiu comercial

Hunedoara, Hunedoara

50 mp - 35.000 EUR negociabil

100 mp - 70.000 EUR negociabil

700 EUR /mp

Specificații		
Clasa energetica	A	Suprafata utila
Stare imobil	Modernizat	50,0 m ²

Descriere

vand sau schimb spatiu comercial suprafata 50 mp. toate utilitatile , cu apartament ,casa sau teren . vand spatiu in suprafata de 50 mp. si 100 mp. ,toate utilitatile, intrare si in spate, parcare, trifazic, spatiu din proiectare constructie, inaltime 4.7m ,termopan ,grup social, ceva mobilier. Pret 35000 euro ,respectiv 70000 euro.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

Zona de amplasare : zona periferica micro 7 – str. Viorele nr. 6

Dispune de utilități – necesită amenajări. Finisaje medii/superioare. Marja de negociere : 20%

Comparabila 5

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-spatiu-comercial-hunedoara-IDimCGn.html>

FIRMA ⓘ

SuperBox.ro



077 446 0360

Pagina principală / Imobiliare / Birouri - Spații comerciale / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara

Vanzare spatiu comercial Hunedoara

84.320 €

680 €/mp

Firma

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 106 m²

DESCRIERE

Total 124 mp suprafata construita / 106 mp suprafata utila – 84320 Eur + TVA - negociabil

- Adresa exacta : Bulevardul 1848 , numarul 1 , Hunedoara
- Suprafata totală (mp) - 124 mp suprafata construita / 106 mp suprafata utila
- Configurația spațiului (open space, compartimentare) : compartimentare
- Pret 680 euro/mp
- Încălzire, ventilație și aer condiționat : încălzire
- Acces la internet și telefonie : da
- Parcare (număr de locuri, costuri asociate) : 4

ID: 271365963

Vizualizări: 136



Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial/57f9h85i3lg75d3e9ilg6hg987735f8.html>

publi24.ro

0721153865

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatii comerciale

Vand sau inchiriez spatiu comercial

Chirie : 700 Eur/lună

5,40 Eur/mp/lună

80 000 EUR negociabil

615€/m²

Hunedoara, Hunedoara

Specificatii

Suprafata utila

130.0 m²

Vezi detalii pe [www.ro](#)

Descriere

Vand sau inchiriez spatiu comercial in hunedoara, ci dul dacia, langa cantina denis S T = 151mp pret 80 000 negociabil chirie 700 negociabil telefon



Comparabila 7

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-hunedoara/1e6f1dh8i1dh7369e181gff4i481hhi0.html?_gl=1*1w8f1g5*_up*MQ..&gclid=EAlaQobChMijvWSjY2DhwMV2qBoCR35pQWPEAAyASAAEGJiuvD_BwE

publi24.ro

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

Spatiu comercial Hunedoara

63 000 EUR negociabil

1000 EUR/m²

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe hartă

Valabil din 20.04.2024

Specificatii

Suprafata utila

63,0 m²

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand spatiu comercial, 63 m2, zona Dunarea, Strada Mihai Viteazu. Locatia este impartita in 2 spatii independente, intrari separate, cu posibilitatea de refacere intr-un singur spatiu.

Informatii la telefon

Pret: 63 000 EUR (negociabil).

Comparabila 8

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-ultracentral-hunedoara-pietonala/247i2093f331738i2dg0d697i9gig773.html?_gl=1*ij3n49*_up*MQ..&gclid=EAlaIQobChMijvWSjY2DhwMV2qBoCR35pQwPEAAEgJiuvD_BwE

[publi24.ro](https://www.publi24.ro)

0720534760

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatii comerciale

Spatiu comercial ultracentral Hunedoara , Pietonala **167 000 EUR negociabil**
642 EUR/mp Sd
Hunedoara, Hunedoara Ultracentral

Specificații

Vezi detalii pe www.imobiliare.ro

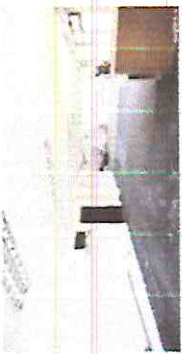
Suprafata utila

200.0 m²

Suprafata desfasurata cca. 260 mp

Descriere

Vand spatiu comercial ultracentral , supraf utila 200 mp , situat la 30 m de Pietonala , adresa Piata Florilor nr 8 , parter .Dotat cu centrala termica pe gaz , aer conditionat , alarma , supraveghere video . Dispune de doua intrari separate . Certif energetic categ B . Pret 167000 euro usor negociabil



Comparabila 9

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-vand-spatiu-comercial-200-mp-IDgNeuZ.html>



PRIVAT ⓘ

Marci

073 406 1824

Pagina principală / Imobiliare / Birouri - Spații comerciale / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara

Postat 11 Oct 2024

De Inchiriat/ Vând spațiu comercial 200 mp

222 000 €

1.110 €/mp

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere Vanzare

Suprafata utila 200 m²

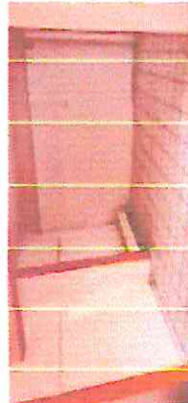
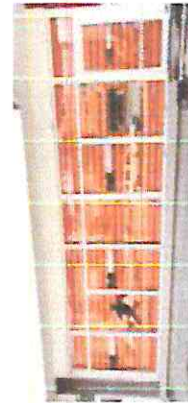
DESCRIERE

De inchiriat/ Vând spațiu comercial în Hunedoara. 200 mp, construcție cărămidă, 3 grupuri sanitare, spațiu depozitare. Spațiul comercial se află la parterul unui bloc cu 3 etaje. Este amenajat cu tâmplărie PVC, cu geamuri mari termopan, uși acces PVC cu geam termopan și dispune de curent 220, gaz, apă, canal, iluminat stradal, beneficiază de centrală termică pe gaz. Accesul se poate face și din fața și din spate [pentru aprovizionare]

Suprafața mare în fața spațiului (în vederea extinderii) Spațiul comercial fiind ideal pentru orice tip de activitate comercială. PREȚ: 222.000 EURO

ID: 24355185

Vizualizări: 1845



Comparabila 10

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-fostul-sediu-provident-hunedoara/e226hfe1099371efeg4e43d38151gh63.html>

publi24.ro

0749104978

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Închiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara

399 EUR negoc

 Hunedoara, Hunedoara Burtan  [Vezi pe harta](#)

5,70 Eur/mp/lună

Specificatii

Suprafata utila

70.0 m²

Numar camere

3

Incalzire

centrala proprie

Numar niveluri

3

Descriere

inchiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara str Avram Iancu Nr 7, BI 139.70mp incalzire centrala, birouri, grup sanitar, aer conditionat zona centrala Este su posibilitatea inchirierii partiale pretul este negociabil

Vezi detalii pe www.comimo.ro



Comparabila 11

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaIU-comercial-n-hunedoara-m5-bd-dacia-bloc-38-parter-IDA8i.html?_gl=1*1kyp377*_gcl_aw*R0NMLjE3MTkzMjU3NTQURUFYURb2JDaE1Jd01YUGyRDJoZ01WNkxWb0NSMnRVUTgyRUFBWUFTQUFFZ0xmdXZEX0I3RQ.*_gcl_au*OTYxMTk2ODkzLjE3MTgyMjQwMzc.*_ga*NzUwNzM4NDM1LjE3MTgyMjQwMzU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMDAyNjg2NC4xMy4wLjE3MTgyMjQwMjY4NjQuMC4wLjA

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Hunedoara > Hunedoara > Închiriez spațIU comercial în Hunedoara, M5/Bd. Dacia-Bloc 38, parter

Închiriez spațIU comercial în Hunedoara, M5/Bd. Dacia-Bloc 38, parter

Hunedoara Hunedoara

5 EUR/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă	150 m ²	Destinată proprietatii	birouri, restaurant, î...
Etaj	parter	Tip clădire	bloc
Stare	în construcție	Tip vânzător	agenție

Descriere

Închiriez spațIU comercial în Hunedoara, M5/Bd. Dacia-Bloc 38, parter, 150mp, 3 încăperi, grup sanitar, hol. SpațIU comercial se află într-o zonă cu trafic auto și pietonal, dispune de 2 căi de acces dintre care una frontală, creată prin spate pentru acces marfă după caz și urmează să fie renovat (termopane, zidărie, compartimentare etc) în funcție de specificul activității comerciale.

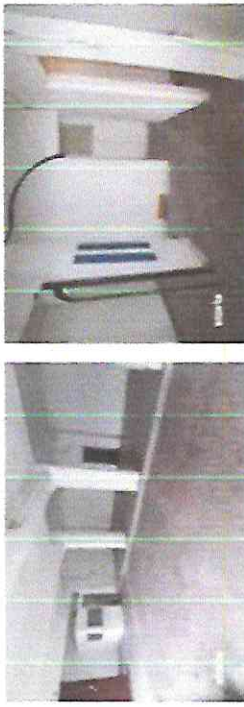
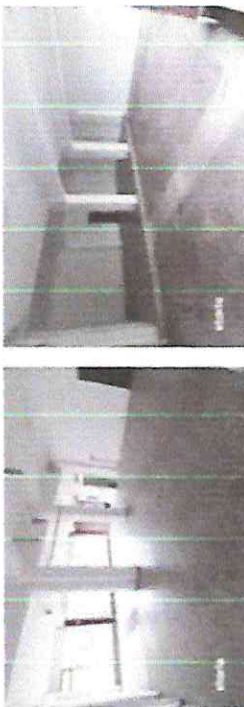
SpațIU comercial beneficiază de curent (trifazic), gaz, apă, canal

PREȚ: 5 euro/mp negociabil

TEL: 0725511799

Particularități

Media	1983
Informații suplimentare	cablu tv, gaz, internet, telefon, canalizare, apă curentă acces asfaltat, încălzire, vitrină



Comparabila 12

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-n-hundoara-zona-piaa-obor-70mp-IDtLe3>

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Hunedoara

Închiriez spațiu comercial în Hundoara, zona Piața Obor, 70mp **500 €**
7 €/mp

[Hunedoara \(judet\)](#), [Orasul Muncitoresc, Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara, Hunedoara \(judet\)](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă 70 m² Suprafață construită 87 m²

Descriere

Închiriez spațiu comercial în Hundoara, zona Piața Obor, 70mp.
Spațiul se află într-o zonă cu tranzit, este compus dintr-o încăpere, 2 grupuri sanitare, 2 spații depozitare, este amenajată și dispune de centrală termică pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși acces PVC, instalație termică PPF
Spațiul dispune de locuri de parcare!!
Se pretează la orice tip de activitate comercială!!
PREȚ: 500 EURO/NEGOCIABIL, garanție + comision agenție o singură dată!
TEL: 0725.511.799

Particularitati

Locație	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, scoli, transport public
Comodități	fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata
Caracteristici	spatiu depozitare
Infrastructură	canalizare, depozit, apa curenta

Comparabila 13

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-club-de-62m/900h8g9gd65i784i162hd56625119he8.html>

publi24.ro



Andrei Lup

0724516684

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Închiriez spațiu club de 62m

📍 Hunedoara Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

4 EUR / mp

250 EUR negociabil

Specificații

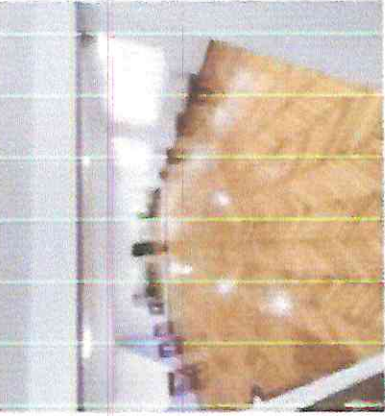
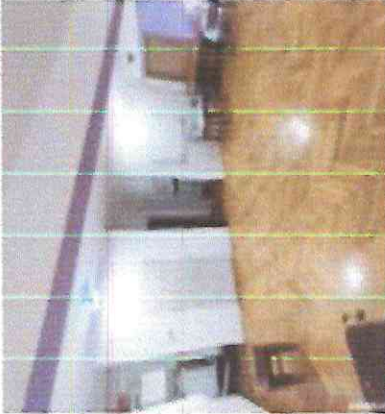
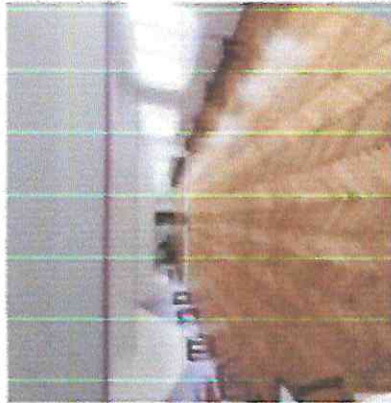
Suprafata utila

62.0 m²

Descriere

Vezi detalii pe www.tomino.ro

Închiriez spațiu club în Hunedoara Strada Ciprian Porumbescu Nr 1A bl x2 et 3 Ideal pt cursuri de karate,joga, fitness pentru informatii suplimentare sunați la Nr de telefon



Comparabila 14

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-100mp-de-inchiriat-hunedoara-jud-hunedoara/h0g32fddf5g87g4d24h56565224fi2ie.html>



Spatiu comercial de 100mp de inchiriat, Hunedoara jud Hunedoara		500 EUR	
Specificatii		5 Eur/mp/lună	
Suprafata utila	100.0 m ²	Suprafata terenului	250.0 m ²
Suprafata construita	100.0 m ²	Numar camere	2
Anul constructiei	2010	Numar niveluri	1
Descriere		Spatiu comercial situat in Hunedoara zona Locuani in suprafata de 100 mp, grup sanitar propriu. Vizi detaliata pe zona foto nr 10	
		           	

Comparabila 15

Sursa :

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-sau-vand-spatiu-comercial/f40820ihg21f7d9i1gigi54f8d0g97f5.html>

publi24.ro

078754573

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Inchiriez sau vând spatiu comercial

Hunedoara

400 E

5,70 Eur/mp

Specificatii

Descriere

Suprafata utila

70,0 m²

Inchiriez sau vând spatiu comercial in Hunedoara pe bulevardul Traian vizavi de vulcanizarea Alex in suprafata de 70 mp Pretul la vanzare este de 1000 imp mentionez ca spatiul trebuie renovat.Pt detalii sunati la nr de tel
Vezi detalii pe www.publi24.ro



Comparabila 16

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez/eg1i354ii1ff78872hd83g0221d4d823.html>

publi24.ro

0721248087

Caută anunturi

Publi24.ro Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Inchiriez

Hunedoara, Hunedoara

4,45 Eur/mp

400 EUR negociabil

Specificatii

Suprafata utila

90,0 m²

Descriere

inchiriez spatiu comercial pe o perioada îndelungată momentan este punct alimentar se poate întrebuința pentru orice fel de activitate în are o suprafață de 90mp

Vezi detalii pe www.publi24.ro



Comparabila 17

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-soatiu-comercialspatiu-de-productie-sau-depozit-100-mp-zon-IDAhgG.html?_gl=1*1nvcpal*_ga*NjI3MDU5NDM3LjE3MTc1Mjg4NzM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNzUyODg3NC4xLjAuMTcxNzUyODg3NC4wLjAuMA..

IMOBILIARE 2.0



IMOBILIARE 2.0

Agentie 0742 872 106

Spații comerciale de închiriat > Hunedoara > Hunedoara > Inchiriez soatiu comercial(spatiu de productie sau depozit), 100 mp

Inchiriez spatiu comercial(spatiu de productie sau depozit), 100 mp

[Hunedoara, Hunedoara](#) **300 EUR/lună** **3 EUR/mp**

Prezentare generală

 Suprafață utilă	100 m²	 Destinația proprietății	comercial
 Etaj	parter	 Tip clădire	complex
 Stare	bună	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	da	 Liber de la	disponibil

Descriere

2.0 inchiriaza spatiu comercial(spatiu de productie sau depozit),deasupra de stadion,acces stradal,100 mp,centrala termica,termopane,grup sanitar.Spatiul e disponibil pe termen lung



Comparabila 18

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-40-mp/3f895d5h6i8f7451e1dh17i61974055h.html>

[publi24.ro](https://www.publi24.ro)

0724392810

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Birou

Inchiriez spatiu 40 mp

4 Eur/mp

160 EUR

 Hunedoara, Hunedoara  Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila 40.0 m²

Descriere

Inchirion cabinet medical (spatiu, birou) parter strada Nicolae Balcescu nr.1 (policlinica cu plata-gasim spre spate) 40mp, baie cu dus si separat fwc, numar camere 2, numar bai 2 suprafata utila: 40, suprafata totala: 40 mai multe imagini pe r

Garantie 2 chitii.

Vezi detalii pe www.tomtom.ro



Comparabila 19

Sursa :
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/d1i30de1h9gf707f1776e0588i75ef0d.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatiu comercial

Spatiu de inchiriat

Hunedoara, Hunedoara

7,50 Eur/mp

300 EUR

Validă din 10.04.2024

Suprafata utila
40,0 m²

Specificatii

Descriere

Închiriez spatiu comercial în suprafată de 40mp utilat cu centrală termică baie cu cabina de dus situat în zona centrala cu întrare din B-dul Dacia.
Spațiu este recent renovat termopane noi zugravit in lavabil .Spațiu având posibilitatea de a functiona ca cuafor ,frizerie, cosmetică ,manichiură și pedichiură ,birouri etc.