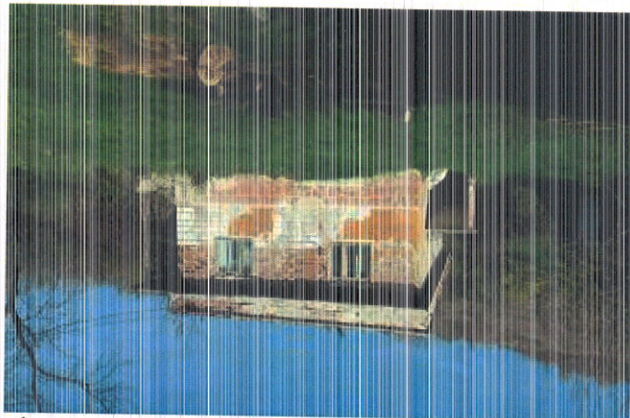


NR. 32/2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND STABILIREA CANTUMULUI MINIM AL
CHIRIEI ÎN PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE PRIN
LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL
HUNEDOARA, SAT RĂCĂȘTIE, COMPUS DIN TEREN
INTRAVILAN, S=1.540 MP ȘI CONSTRUCȚIE,
S DESF=143 MP, JUD. HUNEDOARA



ÎNSCRIS ÎN CF 75981 HUNEDOARA, NR. CAD. 75981, 75981-C1

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

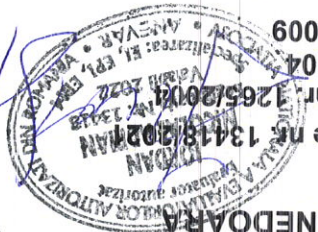
DESTINATAR : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

CLIENT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, CIF 2127028

EXECUTANT : SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

INTOCMIT : Ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

Expert evaluator ANEVAR - legitimație nr. 13418/2022
proprietăți imobiliare - certificat nr. 1265/2004
întreprinderi - certificat nr. 288/2004
bunuri mobile - certificat nr. 911/2009



OCTOMBRIE 2022

Hunedoara



22-87855-PMH Primaria Hunedoara 19.10.2022

Done
20.10.2022

Stimate beneficiar,

Ca urmare a comenzii nr. 484/29.08.2022,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii chiriei minime, pentru închirierea imobilului, situat în municipiul Hunedoara, sat Răcăștie, jud. Hunedoara, înscris în CF 75981 Hunedoara, proprietatea Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028. Studiul de oportunitate este format din 31 pagini scrise și 7 anexe care conțin diverse documente în fotocopie, fotografii ale proprietății imobiliare.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, evaluatorul a selectat și estimat chiria la data de 14 octombrie 2022, pentru proprietatea imobiliară Teren intravilan S=1.540mp și construcție, Scd=143mp, situată în localitatea Răcăștie, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea chiriei minime pentru clădire fost sediu CAP	3,6 LEI/mp/lună
Valoarea chiriei minime pentru teren intravilan liber	0,5 LEI/mp/lună

Valorile nu conțin TVA.

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

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4,9350 LEI, valabil la data de 14.10.2022.

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

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

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

Evaluator ANEVAR



Cuprins

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

ANEXE

ANEXA nr. 1 - Raport de evaluare imobil situat în Răcăștie	
Sinteza raportului de evaluare	
1. Termenii de referință	
2. Prezentarea datelor	
3. Analiza pieței imobiliare specifice	
4. Evaluarea	
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
ANEXA nr. 2 - Centralizator rezultate obținute, copie extras CF, plan de amplasament	
ANEXA nr. 3 - Analiza imobiliară	
ANEXA nr. 4 - Stabilirea valorii de piață a terenului - abordarea prin piață	
ANEXA nr. 5 - Stabilirea valorii de piață a clădirii - abordarea prin cost	
ANEXA nr. 6 - Fotografii ale imobilului	
ANEXA nr. 7 - Comanda de evaluare	

**SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE
PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI, RESPECTIV TEREN INTRAVILAN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 1.540MP ȘI CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ DESĂȘURATĂ
DE 143MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL HUNEDOARA, SAT RĂCĂȘTIE**

1. OBIECTUL STUDIULUI
Imobil Teren intravilan în suprafață de 1.540mo și
construcție în suprafață desășurată de 143mp, situat
în municipiul Hunedoara, sat Răcăștie, înscris în CF
75981 Hunedoara

2. DESTINATAR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

3. PROPRIETAR
MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT

4. TIPUL PROPRIETĂȚII
Proprietate comercială de birouri și prestări servicii

5. SCOPUL STUDIULUI
Analiza oportunității închirierii unor spații din imobilul
menționat la punctul 1, situat în municipiul Hunedoara,
localitatea Răcăștie, conform Ordonanței de Urgență nr.
57/2019 privind Codul administrativ și stabilirea valorii
minime a chiriei pentru închirierea unor spații din imobil
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, jud. HUNEDOARA

6. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ
14.10.2022

7. DATA STUDIULUI
8. CURSUL DE REFERINȚĂ AL B.N.R
1EUR = 4,9350 LEI

9. REZULTATUL STUDIULUI

Valoarea minimă a chiriei, în vederea închirierii unor spații din imobil, prin licitație publică deschisă

Valoarea chiriei minime pentru clădire fost sediu CAP

3,6 LEI/mp/lună

Valoarea chiriei minime pentru teren intravilan liber

0,5 LEI/mp/lună

Valoriile nu conțin TVA.
Octombrie 2022

Intocmit
Ing. Jordan Nicolae Adrian
Expert evaluator
Membrii ANEVAR
14.10.2022
Evaluare: EI, EPI, EMI
ANEVAR

CAPITOLUL I. Premizele și scopul elaborării studiului de oportunitate

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii. În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze unele spații, situate în incinta imobilului situat în municipiul Hunedoara, sat Răcăștie, înscris în CF 75981 Hunedoara, aflată în Domeniul Privat al municipiului Hunedoara, cu destinație de birouri sau prestări servicii. Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea imobilului și estimarea valorii minime a chiriei, pentru închirierea unor spații din acest imobil.

CAPITOLUL II. Descrierea imobilului care face obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie spații din imobilul situat în municipiul Hunedoara, sat Răcăștie, pentru care Municipiul Hunedoara-Domeniul Privat deține dreptul de proprietate. Clădirea, cu terenul aferent de 1.540mp, este amplasată în municipiul Hunedoara, în zona periferică a satului Răcăștie, în apropierea unor proprietăți particulare. Situația juridică

Clădirea și terenul aferent aparține Domeniului Privat al municipiului Hunedoara în cota de 1/1. Imobilul a intrat în proprietatea municipiului Hunedoara prin Act administrativ nr. 56893 din 08.07.2022 emis de Primăria municipiului Hunedoara și HCL 28 din 30.01.2015 emis de Consiliul Local Hunedoara. Imobilul este liber de sarcini, conform informațiilor înscrise în extrasul de carte funciară eliberat pe baza cererii nr. 22036 din 12.07.2022.

Elemente de identificare

Imobilul, care este format dintr-un teren cu suprafață de 1.540mp și o clădire cu

regim de înălțime S+P, cu o suprafață construită de 112mp și o suprafață desfasurată de 143mp, este situat în localitatea Răcăștie. Terenul este ușor denivelat, cu o mică pantă, este ingradit. Se învecinează pe o latură cu drumul de acces, iar pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri și case particulare. Accesul se realizează printr-un drum

amenajat. Nu este sistematizat și amenajat, are ca utilități energie electrică, fântână cu apă. Funcțiunea predominantă a zonei este rezidențială. Spații din incinta clădirii pot fi închiriate ca birouri, spații pentru practicarea unor activități de prestări servicii, spații pentru depozitare. Activitatea pentru care s-a estimat chiria minimă, este în premisa Cei Mai Bune Utilizări. Pentru autorizarea activității, chiriașul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.



Localizare proprietate imobiliară

Descrierea zonei în care se afla imobilul

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

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

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

Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. Are o populație de 55384 locuitori. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg. Atestată documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dîjme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sănpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile

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

Municipiul are o serie de atracții turistice cum ar fi : Rezervația naturală "Pădurea Chizid" (50 ha), Lacul Cincis, Casa de Cultură, Galeria de Artă Hunedoara, Gara Hunedoara, Castelul Corvinilor, Parcul Tineretului, Centrul Vechi, grădina zoologică din pădurea Chizid. Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vând investitorilor. Parcelele sunt flexibile, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii.

Possibilități multiple de recreere. Locul este aproape de zona de turism montan a Măslăului Retezat, de lacul Cincis, lac cu dotări nautice și de site-uri importante pentru istoria antică: Sarmisegetuza, sau medievale: Castelul Huniazilor.

Răcăștia este o localitate componentă a municipiului Hunedoara din județul Hunedoara, Transilvania.

CAPITOLUL III. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu

care justifică realizarea închirierii

3.1. Motive economico-financiare

Principalul factor economic îl constituie dezvoltarea mediului de afaceri, precum și extinderea activităților economice existente în zonă.

Inchirierea de spații va constitui noi venituri la bugetul local.

- Crearea de noi investiții sau extinderea celor existente.

- Primăria va încasa în mod regulat, pe toată durata închirierii, valoarea chiriei care va fi stabilită, sume pe care le va utiliza în scopul rezolvării unor probleme financiare.

3.2. Motive de ordin social

Prin crearea de noi investiții sau extinderea celor existente se vor crea noi locuri de muncă în municipiul Hunedoara, într-o zonă defavorizată economic pentru cetățenii din lo-

calitate. Totodată se pot impulsiona și activități conexe.

3.3. Motive de mediu

Se urmărește evitarea degradării mediului prin respectarea legislației și normelor în

Se urmărește evitarea degradării mediului prin respectarea legislației și normelor în

afecta în mod defavorabil mediul înconjurător. Totodată, funcție de specificul activității care se va desfășura în spațiile închiriate, viitorul chirieș va efectua colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

Concluzia care se desprinde din analiza motivelor, este aceea ca este oportună închirierea spațiilor, deoarece indiferent de amenințările și riscurile ce pot apărea, nu este posibilă o stagnare a investițiilor ce ar duce la micșorarea veniturilor. Totodată este necesar, pentru a se obține o valoare cât mai mare a chiriei, închirierea să se facă prin licitație publică.

CAPITOLUL IV. Nivelul minim al chiriei

Valoarea minimă a chiriei, în cazul închirierii de spații se stabilește în contextul celei mai bune utilizări. Valoarea de piață a imobilului estimată în partea a doua a prezentului raport, constituie baza de calcul privind nivelul minim al chiriei care va reprezenta și prețul de pornire al licitației.

În cazul închirierii, proprietarul va emite factura către chirieș, acesta având obligația de a achita chiria la intervalele de timp stabilite prin contractul de închiriere. Susținerea de la plata chiriei va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului de închiriere, conform detaliilor stabilite prin contractul de închiriere. Chiria se va putea indexa anual cu indicele de inflație, precum și cu alte adaosuri determinate de modificările legislative.

Valoarea finală a chiriei se va stabili în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de către municipiul Hunedoara, conform legislației în vigoare. Nivelul minim al chiriei pentru spațiul propus a fi închiriat va fi obținut din formula de calcul a valorii de piață a clădirii prin metoda capitalizării venitului :

$$\begin{aligned} VNE &= (Si \times Ch \times 12 - Si \times Ch \times 12 \times Gn\% - Si \times Ch \times 12 \times C\%) \\ Vp &= (Si \times Ch \times 12 - Si \times Ch \times 12 \times Gn\% - Si \times Ch \times 12 \times C\%) / Rc, \text{ unde :} \\ Vp &- \text{Valoarea de piață a clădirii fost sediu CAP = 6.950 EUR, calculată în raportul de evaluare anexat} \\ VNE &- \text{Venitul net efectiv (EUR)} \\ Si &- \text{Suprafața închiriată în clădire (mp) = 93 mp} \\ Ch &- \text{Chiria lunară (EUR/mp) = X} \\ 12 &= \text{Nr. luni ale unui an} \\ Gn\% &= \text{Gradul de neocupare din închiriere (procentual) = 15\%} \\ C\% &= \text{Cheltuieli cu imobilul (procentual) = 10\%} \\ Rc &= \text{Rata de capitalizare (procentual) = 8\%} \\ Vp &= Ch \times (Si \times 12 - Si \times 12 \times Gn\% - Si \times 12 \times C\%) / Rc \\ Ch &= Vp \times Rc / (Si \times 12 - Si \times 12 \times Gn\% - Si \times 12 \times C\%) \\ Ch &= 7.646 \times 8\% / (93,3 \times 12 - 93,3 \times 12 \times 15\% - 93,3 \times 12 \times 10\%) \\ Ch &= 612 / (1.120 - 168 - 112) \\ Ch &= 612 / 840 \\ Ch &= 0,73 \text{ EUR/mp/lună} = 3,6 \text{ LEI/mp/lună} \end{aligned}$$

Se propune ca chirie minimă pentru închirierea clădirii fost sediu CAP, situată în localitatea Răcăștie, valoarea de 3,6 LEI/mp/lună, fără TVA.

$$\begin{aligned} Vp &- \text{Valoarea de piață a terenului (EUR) = 8.854 EUR, calculată în raportul de evaluare anexat} \\ VNE &- \text{Venitul net efectiv (EUR)} \\ Si &- \text{Suprafața închiriată de teren (mp) = 1.428 mp} \\ Ch &- \text{Chiria lunară (EUR/mp) = X} \end{aligned}$$

12 = Nr. luni ale unui an

Gn% = Gradul de neocupare din inchiriere (procentual) = 25%

C% = Cheltuieli cu imobilul (procentual) = 5%

Rc = Rata de capitalizare (procentual) = 8%

Ch = 8.854 x 8% / (1428 x 12 - 1428 x 25% - 1428 x 5%)

Ch = 708 / (17.136 - 8.568 - 857)

Ch = 708 / 7.711

Ch = 0,1 EUR/mp/luna = 0,5 LEI/mp/luna

Se propune ca chirie minimă pentru inchirierea terenului în suprafață de 1428mp, situat în localitatea Răcăștie, valoarea de 0,5 LEI/mp/lună, fără TVA

CAPITOLUL V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de

inchiriere și justificarea alegerii procedurii

Pentru inchirierea pe termen de o lună și mai lung, atribuirea contractului de inchiriere se va face în conformitate cu dispozițiile art. 332, cuprins în ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Autoritatea contractantă are obligația de a atribui contractul de inchiriere de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Pot participa la licitație orice persoană fizică sau juridică interesată, română sau străină care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi aprobată de Consiliul Local Hunedoara.

Conform art. 333, din OUG nr. 57, privind actul administrativ prin care se aprobă inchirierea teritorială se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

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

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

b) destinația dată bunului care face obiectul inchirierii;

c) durata inchirierii;

d) prețul minim al inchirierii.

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

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

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

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

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

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

Articolul 310 Conținutul caietului de sarcini

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

- a) informații generale privind obiectul inchirierii;
- b) condiții generale ale inchirierii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la încetarea contractului de inchiriere de bunuri proprietate publică.

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

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat;
- b) destinația bunurilor ce fac obiectul inchirierii;

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

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt

comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către autoritatea contractantă, după

elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura

oferentului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

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

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

Articolul 313 Conținutul documentației de atribuire

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

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

- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere;
- c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

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

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura oferentului o

- informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.
- (4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.
- (5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.
- Conform art. 335, din OUG nr. 57, privind etapa de transparență
- (1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
- (2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate: a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire; b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

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

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

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

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

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

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

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel

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

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

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

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

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

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

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției

CAPITOLUL VI. Durata estimată a închirierii

Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea sau de gea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului, pentru o durată care

se va stabili prin documentația întocmită de către Autoritatea contractantă. Subînchirierea, precum și orice formă de cesiune, sunt interzise.

CAPITOLUL VII. Termenelle previzibile pentru realizarea

procedurii de închiriere

După aprobarea de către proprietar a documentației de atribuire, se va organiza licitația publică în vederea atribuirii contractelor de închiriere. Stabilirea ofertei câștigătoare se va determina în baza punctajului obținut. Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul declarat câștigător, iar predarea bunului se va face pe baza de proces verbal. Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor de publicitate prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VIII. Avize obligatorii

În conformitate cu Codul administrativ, pentru închiriere nu este necesar aviz emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale. Imobilul, obiectul de închiriere, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurilor de administrare/custodelui arii naturale protejate.

CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele de dezvoltare ale municipiului Hunedoara, este evident faptul că alternativa închirierii reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local. Decizia finală asupra chiriei minime aparține Consiliului local al municipiului Hunedoara. Chiria este estimată în conformitate cu valoarea de piață a imobilului, în contextul CMBU, la data întocmirii studiului de oportunitate, așa cum este prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul studiu. Valoarea estimată mai sus, pentru închirierea spațiilor din clădirea SITULUI Industrial, situată pe str. Furnalelor, nr. 2B, este o opinie, o concluzie bazată pe informațiile existente pe piață, la data estimării valorii de piață a clădirii respective.

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

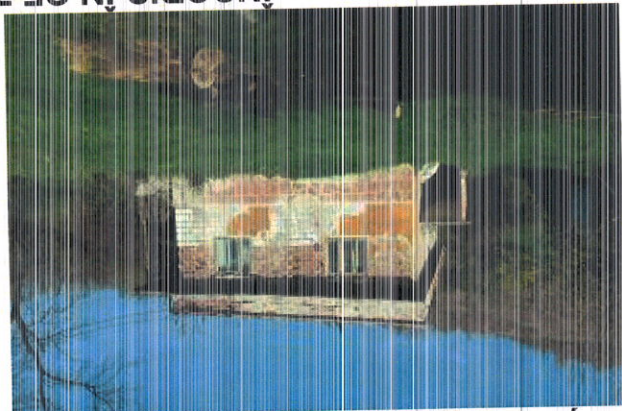
ANEXE

- ANEXA nr. 1 - Raport de evaluare teren și clădire fost sediu CAP, situate în Răcăștie
- ANEXA nr. 2 - Centralizator rezultate obținute, copie xerox extras CF
- ANEXA nr. 3 - Analiza imobiliară
- ANEXA nr. 4 - Stabilirea valorii de piață a terenului - abordarea prin piață
- ANEXA nr. 5 - Stabilirea valorii de piață a clădirii - abordarea prin cost
- ANEXA nr. 6 - Fotografii ale imobilului
- ANEXA nr. 7 - Comanda de evaluare

NR. 32/2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL HUNEDOARA, SAT
RĂCĂȘTIE, COMPUS DIN TEREN INTRAVILAN, S=1.540 MP
ȘI CONSTRUCȚIE, S DESF=143 MP, JUD. HUNEDOARA



ÎNSCRIS ÎN CF 75981 HUNEDOARA

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

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

evaluator întreprinderi
certificat nr. 28/2004
evaluator proprietati imobiliare
certificat nr. 1265/2004
evaluator bunuri mobile
certificat nr. 911/2009

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

OCTOMBRIE 2022

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare,

S-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării limitelor valorii de piață a imobilului, situat în

municipiul Hunedoara, sat Răcăștie, jud. Hunedoara, înscris în CF 75981 Hunedoara, proprietatea

Municipiului Hunedoara, Domeniul privat, jud Hunedoara, CIF 2127028.

În acest sens s-au utilizat metodele de evaluare considerate cele mai adecvate de evaluator, iar

pe baza rezultatelor obținute s-a propus valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară sus

menționată

Raportul de evaluare este format din 18 pagini scrise, care conțin calcule de evaluare, diverse

documente în fotocopie, fotografii ale proprietății, etc.

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, evaluatorul a selectat

și estimat valoarea de piață la data de 14 octombrie 2022, pentru proprietatea imobiliară Teren

intravilan S=1.540mp și construcție, Scd=143mp, situată în localitatea Răcăștie, afiată în

proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață imobil

81.428 LEI (16.500 EUR)

Valoarea nu conține TVA.

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor

considerate, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe

observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informații culese de pe piața imobiliară

specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către

proprietar, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor

enumerare în raport.

Cursul de schimb valutar luat în considerare a fost de 1 EUR=4,9350 LEI, valabil la data de

14.10.2022.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști

calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute, și reprezintă percepția

evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Valoarea a fost

exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport în

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în

- valoarea este subiectivă

- evaluarea este o opinie asupra unei valori

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu, și de costurile necesare conformării

cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit

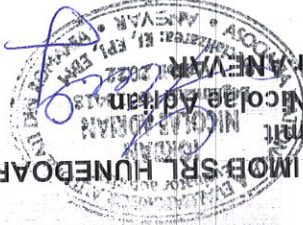
SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

Intocmit

Ing. Iordan Nicolae Adrian

15

Evaluator ANEVAR



Cuprins

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

1. OBIECTUL EVALUAT

2. LOCALIZARE

3. TERENUL

4. CONSTRUCȚIE

5. PROPRIETAR TEREN

6. CLIENT

7 DESTINATAR

8. EXECUTANT

9. TIPUL PROPRIETĂȚII

10. SCOPUL EVALUARII

11. BAZA EVALUARII

12. DREPTUL DE PROPRIETATE

EVALUAT

13. DATA INSPECTIEI

14. DATA EVALUARII

15. CURSUL DE REFERINȚA B.N.R.

16. VALORI OBTINUTE (fara TVA)

IMOBIL FORMAT DIN TEREN,

S=1.540MP SI CONSTRUCȚIE,

SCD=143P

17. REZULTATUL EVALUARII

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

81.428 LEI reprezentând 16.500 EUR, din care

Ciădire fost sediu CAP și teren ocupat – 37.731 LEI (7.646 EUR)

Teren intravilan liber - 43.697 LEI (8.855 EUR)

Valoarea nu conține TVA

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

determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în

prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR

(Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Intocmit

ing. Iordan Nicolae Adrian

membru ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ

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

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

> Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea nicidecum altor persoane, în afara celor identificate în conținutul raportului.

• Inspectia proprietății subiect a fost efectuată de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, în data de 14.10.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.

• Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către evaluator Jordan Nicolae Adrian, membru titular ANEVAR, cu legitimația numărul. 13418 - valabilă 2022.

> Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

> Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

> În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

> Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

> Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

> Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați speciali în acest sens de către sus-numita organizație. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

> La data elaborării acestui Raport de Evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR cu specializările:

- EI - Evaluarea de întreprinderi și alte active necorporale;
- EPI - Evaluarea Proprietății imobiliare;
- EBM - Evaluarea Bunurilor mobile;

este administrator al SC PROEVACONS IMOB SRL - membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0631, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

> Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță referitor la bunurile imobile care fac obiectul prezentului Raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

> Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Evaluator,

Jordan Nicolae Adrian,

membru ANEVAR

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

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

1.4. Identificarea activului supus evaluării
 Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan cu S=1.540mp și clădire fost sediu CAP cu Scd=143mp”, situat în Hunedoara, sat Răcăștie, Jud Hunedoara.

Componenta	Caracteristici	Mod de deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren intravilan	Teren în suprafață totală de 1.540 mp având număr cadastral 75981, înscris în cartea funciară 75981 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Act administrativ nr. 56893 din 08.07.2022 emis de Primăria municipiului Hunedoara și HCL 28 din 30.01.2015 emis de Consiliul Local Hunedoara
Construcție clădire fost sediu CAP	Construcție cu Sc = 112 mp, Scd = 143 mp, având nr. cadastral 75981-C1, înscris în cartea funciară 75981 Hunedoara	în exclusivitate	proprietate	Act administrativ nr. 56893 din 08.07.2022 emis de Primăria municipiului Hunedoara și HCL 28 din 30.01.2015 emis de Consiliul Local Hunedoara

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.
 Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.
1.5. Tipul valorii și data evaluării
 Luând în considerare scopul prezentelor evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
 Data evaluării este 14.10.2022; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 1 EUR = 4,9350 LEI.
 Data inspecției este 14.10.2022.

Data redactării raportului este 17.10.2022.

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

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuție nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la zeci de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la zeci de lei întreagă.

Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Primirea și asumarea temei	am avut acces pe proprietatea evaluată, inspecția fiind efectuată în data de 14.10.2022, în prezența reprezentantului proprietarului.	am avut acces la toate datele relevante	-
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate			am avut acces la toate datele relevante	-
Analize, judecăți și calcule			am avut acces la toate datele relevante	-

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

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

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

A. Informații primite de la client

Informații certe
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară;
suprafața pentru teren a fost preluată din respectivul document, suprafețele construite, utile și
inchirabile ale construcției au fost preluate din relevul prezentat de către reprezentantul
proprietarului.
- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii

- gradul de utilizare și modul de exploatare

Acste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu celelalte rezultate din
cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente actualizate cu informații de la participanți

pe piața specifică și din mass media de specialitate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la

dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul

nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi

corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a

fi incorecte.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea optimă în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face

referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul

raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că

nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată.

A. Ipoteze

* Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și

limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este

topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și

limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu

documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății

identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de

proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de

proprietate. Orice neconcordanță dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de

documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în

raport.

* Dimensiunile proprietății au fost obținute din Cartea funciară.

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe

informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde

verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil

(în circuitul civil).

* Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor

juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din

documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează

răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de

documente.

* Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

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

* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

* Estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, a fost întocmită în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

1.10. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

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

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

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

• Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abateră de la niciunul din standardele respective.

1.11. Descrierea raportului

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

1.12. Abordarea în evaluare

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

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

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

1.13. Valorile obținute. Data raportului de evaluare

Ca urmare a rezultatelor obținute prin metodele de evaluare aplicate, considerate oportune de către evaluator, evaluatorul a selectat și estimat valoarea de piață la data evaluării, 14.10.2022, pentru imobilul situat în Răcăștie, aliat în proprietatea MUNICIPIULUI HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT

Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a imobilului

Valoarea nu conține TVA

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în data de 17.10.2022.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/proprietar :
- Extras CF nr. 22036/12.07.2022;

Proprietatea imobiliară evaluată are ca proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT,

cod de identificare fiscală CIF 2127028, jud Hunedoara.

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

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

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție a rezultat faptul că asupra proprietății imobiliare nu există sarcini.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra Bunului Imobil. Se presupune că proprietarul are întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

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

2.2. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Răcăștie, localitate amenajată apartinătoare de municipiul Hunedoara, jud Hunedoara, și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Imobilul este fostul sediu CAP din Răcăștie, amplasat în zona periferică a localității, în apropierea pădurii din zonă.

- Amplasamentul are acces la o stradă amenajată, neasfaltată, cu o bandă pe sens.

- Zona are destinație rezidențială.

- Dotarea cu utilități : rețele de curent electric, fântână cu apă se găsesc pe amplasamentul proprietății

Vecinii imobilului sunt : construcții și terenuri particulare.

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

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Construcții		
			Aria construită (Ac în mp)	Identificare	Aria utilă (Au în mp)
CF 75981	75981, 75981-C1	Intravilan 1.540mp	Clădire S+P, având Sc=112mp, Scd=143mp		

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

Denumire	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras de carte funciară	22036/12.07.2022	da	-
Plan de amplasament	-	da	-

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

2.3. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.3.1. Date despre localitatea zonă și vecinătate

Județul Hunedoara este un județ aflat în regiunea Transilvania, în România. Județul face parte din Regiunea de dezvoltare Vest iar reședința acestuia este municipiul Deva. Județul Hunedoara este așezat pe cursul mijlociu al râului Mureș, în vecinătatea Munților Apuseni (N), Orăștiei și Șureanu (S-E), Retezat-Godeanu, Vâlcău și Parâng (S) și Poiana Rusă (S-V). Cele mai importante râuri care îl traversează sunt Mureș, Strei, Râul Mare, Crișul Alb, și Jiu. Depresiunile întinse ale Hațegului și Zarandului se află pe teritoriul județului. Județul Hunedoara se întinde pe o suprafață de 7.063 km² (2,9% din teritoriul României). În 2011 avea o populație stabilă de 396.253 locuitori. Este bogat în resurse minerale. Aici se extrag minereuri auro-argentifere, cărbuni (în special huiă, în Valea Jiului) (vezi <http://www.cnh.ro> și <http://www.gazetaavaliului.ro>). Alte industrii bine reprezentate sunt cea constructoare de mașini, chimică, a energiei electrice, de mobilă, a materialelor de construcție. Tot aici se găsesc stațiunile cu ape termale de la Geoagiu și Călan.

Principala cale rutieră din județ este șoseaua DN7, care leagă județul cu partea de vest a României (Arad, Timișoara, Oradea). Un alt drum național ce traversează județul este DN66, care face legătura cu partea de sud a țării, prin defileul Jiului. Județul Hunedoara este tranzitat de către magistrala CFR 200 de cale ferată Brașov - Sibiu - Simeria - Deva - Arad - Curtici, care parțial face parte din coridorul european IV (Dresda) - Budapesta - Curtici - Sighișoara - București - Constanța. O altă linie importantă este Magistrala CFR 202 Simeria - Petroșani - Fălticeni care asigură legătura între Transilvania și Oltenia, precum și linia Iliș - Lugoj și Brad - Arad. De menționat ca ultimele două sunt căi ferate neelectrificate. Județul este compus din 7 municipii, 7 orașe și 55 de comune

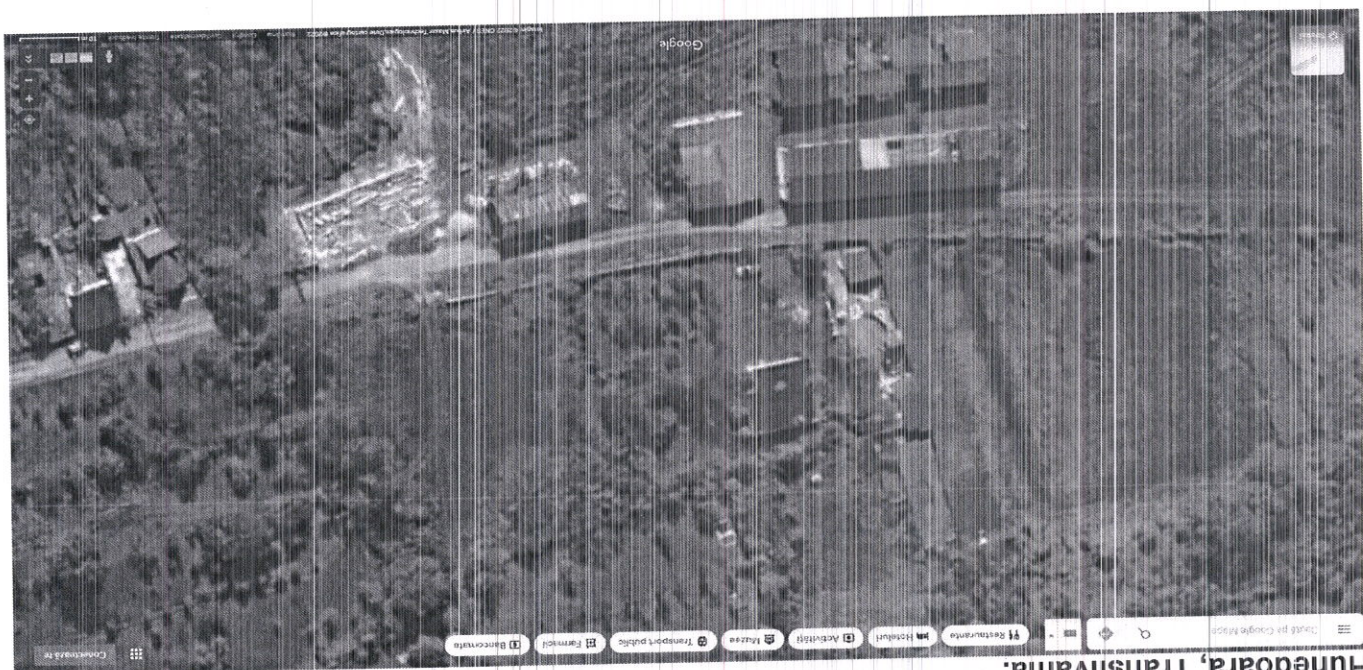
Imobilul este amplasat în municipiul Hunedoara. Situată în partea centrală a județului Hunedoara, pe malul drept al râului Cerna, la o altitudine de 220-270m, la aproximativ 17km de municipiul Deva, reședința județului, localitatea Hunedoara este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Hunedoara, și din satele Racastie, Bos, Grosi, Hasdat și Pestisul Mare. Are o suprafață de 97 km². Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalim - Hunedoara, drum județean care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg. Atestată documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dîjme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară.

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

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp,

împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se concesionează pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vind investitorilor. Răcăștia este o localitate componentă a municipiului Hunedoara din județul Hunedoara, Transilvania.



Localizare proprietate imobiliară evaluată

2.3.2. Date despre amplasament și teren
Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafață de teren intravilan de 1.540 mp. El are următoarele caracteristici :

- acces la o stradă amenajată,
- categoria de folosință – curți construcții,
- terenul este împrejmuit
- formă aproximativ regulată, paralelogram
- topografie puțin denivelată, ușor inclinat
- condiții de fundare normale, gradul seismic al zonei este 6 ;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.3.3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, se află următoarea construcție:

A. Clădire fost Sediul CAP – Cartea Funciară: CF 75981
Hunedoara, nr. cad 75981-C1

Identificare :

Tip clădire – clădire de birouri

Regim înălțime –S+P

Data PIF – 1970

Utilizare – Clădire de birouri și prestări servicii

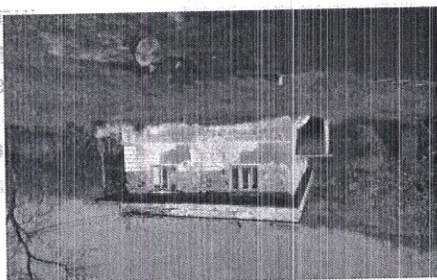
Temel legal: Certificat fiscal nr. 3034 din 21.07.2022 emis

de primăria municipiului Hunedoara

În Anexa 2 este prezentată copia extrasului CF menționat mai sus.

Clădirea este compusă din subsol și parter.

Suprafețe : Sc = 112mp, Scd = 143mp, Su = 93mp, Sînchirabilă = 93 mp



Sistem constructiv :

- Structura : fundații continue din beton, pereți din cărămidă și BCA;

- Închideri perimetrice: pereți din zidărie din BCA;

- Compartimentări: pereți din zidărie din cărămidă și BCA;

- Planșeu : planșee din beton armat;

- Acoperiș : tip terasă necirculabilă foarte degradată;

- Tămplărie: exterioră: ferestre și uși exterioare din lemn degradate, interioară: uși interioare din lemn, degradate;

- Finisaje: exterior : tencuieli foarte degradate, interior : tencuieli și zugrăvelli foarte degradate;

- Pardoseli : pardoseli foarte degradate

- Instalații electrice: da, de iluminat, degradate

- Instalații sanitare : nu are;

- Instalații termice : nu are;

- Instalații de alimentare cu gaz metan : nu are;

Stare tehnică satisfăcătoare.

An execuție : recepționată în 1970.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile

imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul

prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a

prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele

personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a

arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalilor fapte

semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a

"grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea

modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor

conduce la concluziile analizei.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este

relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea

ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor,

numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul

creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de piață, dobânzi, comisioane.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde către un punct de echilibru, dar acesta este

teoretic și este atins rareori, existând tot timpul un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un

anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca

de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat

de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna bine informați iar actele de

vânzare/cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de

tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile

și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită

tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt

importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați

de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.1. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia,

asa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor

CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor și a imobilelor

pentru birouri din zona periferică a municipiului Hunedoara. Analizând vecinătățile, zona și localitatea,

în vizunea SEV 100 – Cadru general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îl maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal

3.5. Considerențe privind cea mai bună utilizare

internationale.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul localității există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul existenței unei oferte peste cerere și avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu. În această perioadă piața imobiliară se caracterizează printr-o tendință de descrescere, în ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți similare datorată unei lipse de lichidități apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară și a situației economice naționale și internaționale.

3.4. Analiza echilibrului

Oferta la vânzare se poate negocia până la 10-15% (cu o marjă de negociere mai mare pentru suprafețe mai mari. Pentru vânzare (la ofertă) spații de birouri în zone similare există o singură ofertă similară în Hunedoara, periferic cu 109 EUR/mp. Din punctul de vedere al chiriilor, situația este și mai dramatică. Există puține oferte similare pentru închiriere și cererea de închiriere este foarte mică.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În municipiul Hunedoara, oferta de spații similare este compusă din spații comerciale pentru birouri, de dimensiuni mici, modificate din apartamente aflate la parterul unor blocuri de locuințe și doar două locații care includ construcții cu mai multe birouri, conștând din sedile unor societăți care au dat faliment. Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide: • în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate foarte mică. • există teren liber, astfel că există posibilități de construire a noi „unități”, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea

3.3. Analiza ofertei competitive

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea anumit interval de timp. Pe piața imobiliară, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea anumit interval de timp. Pe piața imobiliară, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

3.2. Analiza cererii solvabile

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

și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți

construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă

financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este

unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare

acestuia sau să-l-o diminueze. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali

acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și

atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în

virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a

respectivelor proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea

construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele

posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre

utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

3.5.1. CMBU a terenului ocupat

Acastă parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de

la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face

diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber;

astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt

coerente cu utilizarea terenului – destinație de spațiu comercial pentru birouri și prestări servicii.

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

- permisibilită legal ;

- posibilă fizic;

- fezabilă financiar ;

- maxim productivă .

4. EVALUAREA

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se poate

utiliza una din abordările în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general.

Acste trei abordări sunt fundamentate pe principii economice ale prețului de echilibru, anticipării

beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu alte

comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente,

sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare

și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante, nu

s-a utilizat din lipsa de informații suficiente.

- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare

intr-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un

activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare –

transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de

capitalizare/actualizare – nu a fost utilizată pentru estimarea valorii construcției.

- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al

substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar

obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pentru

care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construcției.

puțin două abordări sau metode.

4.1. Evaluarea TERENULUI

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate și ajustate tranzacțiile, ofertele și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

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

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

Pentru evaluarea terenului amplasat în intravilanul localității Răcăștie, s-a folosit metoda

comparației directe. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

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

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un număr de 3 (trei) comparabile găsite la ofertă în zone similare, prețurile de ofertă fiind cuprinse între 10 EUR/mp și 14 EUR/mp, cu suprafețe de 700 mp – 9.000 mp. S-a întocmit Grila comparației de piață prezentată în Anexa nr. 4.

A fost estimată următoarea valoare :

VALOARE TEREN INTRAVILAN cu S=1.540mp-47.124 LEI (9.550 EUR)-30.6 LEI/mp (6,2 EUR/mp)

4.2. Evaluarea CONSTRUCȚIEI Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este cea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională, economică.

Prin aplicarea acestei abordări se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

ABORDAREA PRIN COST a fost folosită pentru estimarea valorii construcției.

Estimarea costului de înlocuire brut, a deprecierilor și a costului de înlocuire net s-a făcut pe baza situației din teren pe componente structurale descompuse ale clădirii (structura de rezistență,

anvelopa, închideri, finisaje și instalații) și a deprecierilor fizice pe fiecare componentă.

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Conform definițiilor:

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

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

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

Acest cost a fost obținut folosind manualul COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE

INLOCUIRE, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2014, costurile fiind corectate

indicii de actualizare 2022-2023.

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

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.
- Această fizică - este evidențiată prin costul de înlocuire sau modernizare sau supradimensionări și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.
- Deprecierea funcțională a fost estimată la 10%, în cazul construcției, datorită lipsei grupului sanitar.
- Deprecierea din cauze externe a fost calculată la 42%. Calculul este prezentat în Anexa nr. 5, rezultând valoarea construcției :

VALOARE CONSTRUCȚIE = 34.304 LEI (6.950 EUR)
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor
 Aplicarea metodei de evaluare prezentată a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a imobilului:
VALOARE IMOBIL = 81.428 LEI (16.500 EUR)

5.2. Concluzia asupra valorii
 Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea, am analizat abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; aceasta analiză este sintetizată în cele ce urmează:

Abordare prin piața teren	Abordare prin cost construcție	Observatii
Adecvare	Bună	-
Precizie	Bună	-
Canitate, calitate informatii	Bună	-

Criteriile de bază folosite sunt: adecvarea; precizia; cantitatea informațiilor.
 Valoarea aleasă reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și pentru scopul dorit. Astfel opinia evaluatorului este - valoare fără TVA :
VALOARE DE PIAȚA: 81.428 LEI echivalent a 16.500 EUR
 Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, motivația de caracteristicile pieței imobiliare, condițiile concrete ale tranzacției)
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile în cazul unei tranzacții ;

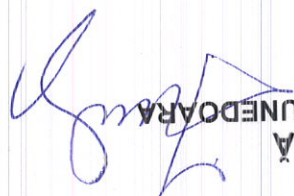
-Valoarea se referă la întregul drept de proprietate asupra clădirii;
-Piese anexe și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR

ing. IORDAN NICOLAE ADRIAN

SOCIETATEA COMERCIALĂ

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA



SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA

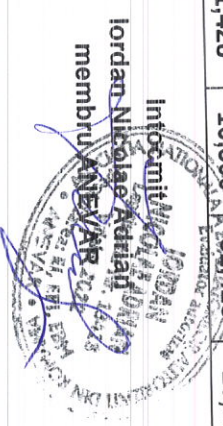
Data evaluarii - 14.10.2022

Obiectiv : IMOBIL COMPUS DIN TEREN, S=1.540MP SI CONSTRUCTIE, Scd=143MP,
 situat in Hunedoara, sat Răcăștie, jud. Hunedoara
 Proprietar : MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PRIVAT
 ANEXA NR. 2

CENTRALIZATOR REZULTATE OBTINUTE

1 EUR = 4.9350 LEI

Nr. crt	Denumire	CF	S teren	Suprafata desfasurata	Suprafata utila	Abordarea prin cost				VALOARE TOTALA ESTIMATA	
						Abordare prin cost constructie	Abordare prin plata teren	Valoare totala		LEI	EUR
1	Ciăddire fost sediu CAP și teren ocupat	75981 Hunedoara	mp 112	mp 143.00	mp 93.30	LEI 34,304	LEI 3,427	LEI 37,731	EUR 7,646	-	-
2	Teren intravilan liber	75981 Hunedoara	1,428	-	-	-	43,697	43,697	8,855		
TOTAL IMOBIL			1,540	143.00	93.30	34,304	47,124	81,428	16,500	81,428	16,500
TOTAL GENERAL			1,540	143.00	93.30	34,304	47,124	81,428	16,500	81,428	16,500

Intocmit de
 Jordan Nicolae Avulian
 membru ANEVAR




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 75981 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Racastia, Jud. Hunedoara	
Nr. Nr. cadastral Nr. topografic	75981
Crt	A1
Suprafață* (mp)	1.540
Observații / Referințe	
TEREN intravilan IMPREJURIT CU GARD DE BETON, GARD DE METAL, GARD DE PLASA, DELIMITAT DE CLADIRE SI DE ZID	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	75981-C1	Loc. Racastia, Jud. Hunedoara
Observații / Referințe			
Nr. niveluri: 2; s. construita la sol: 12 mp; s. construita desfasurata: 143 mp; CLADIRE POST. SEDIU C.A.P.(S+P); ANUL CONSTRUII: 1970			

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	
Referințe	

22036 / 12/07/2022
Act Administrativ nr. 60956, din 21/07/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HCL 37, din 29/05/1997 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HCL 28, din 30/01/2015 emis de CONSILIUL LOCAL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HCL 3034, din 21/07/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA;
Se deschide C.F. nr. 75981/UT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 75981/UT Hunedoara descris în partea I, adus din C.F. nr. 64745- Hunedoara, construcția C1 și s=1540mp din teren

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1	A1.1

C. Partea III. SARCINI
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F. 2127028, -DOMENIUL PRIVAT

Inscriser privinc dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	
Referințe	

NU SUNT

Sernat : cu semnatura
electronica exlinsa, cf. L
466/2001 si elDAS

Nr. cerere	22036
Zila	12
Luna	07
Anul	2022
Cod verificare	100117259530

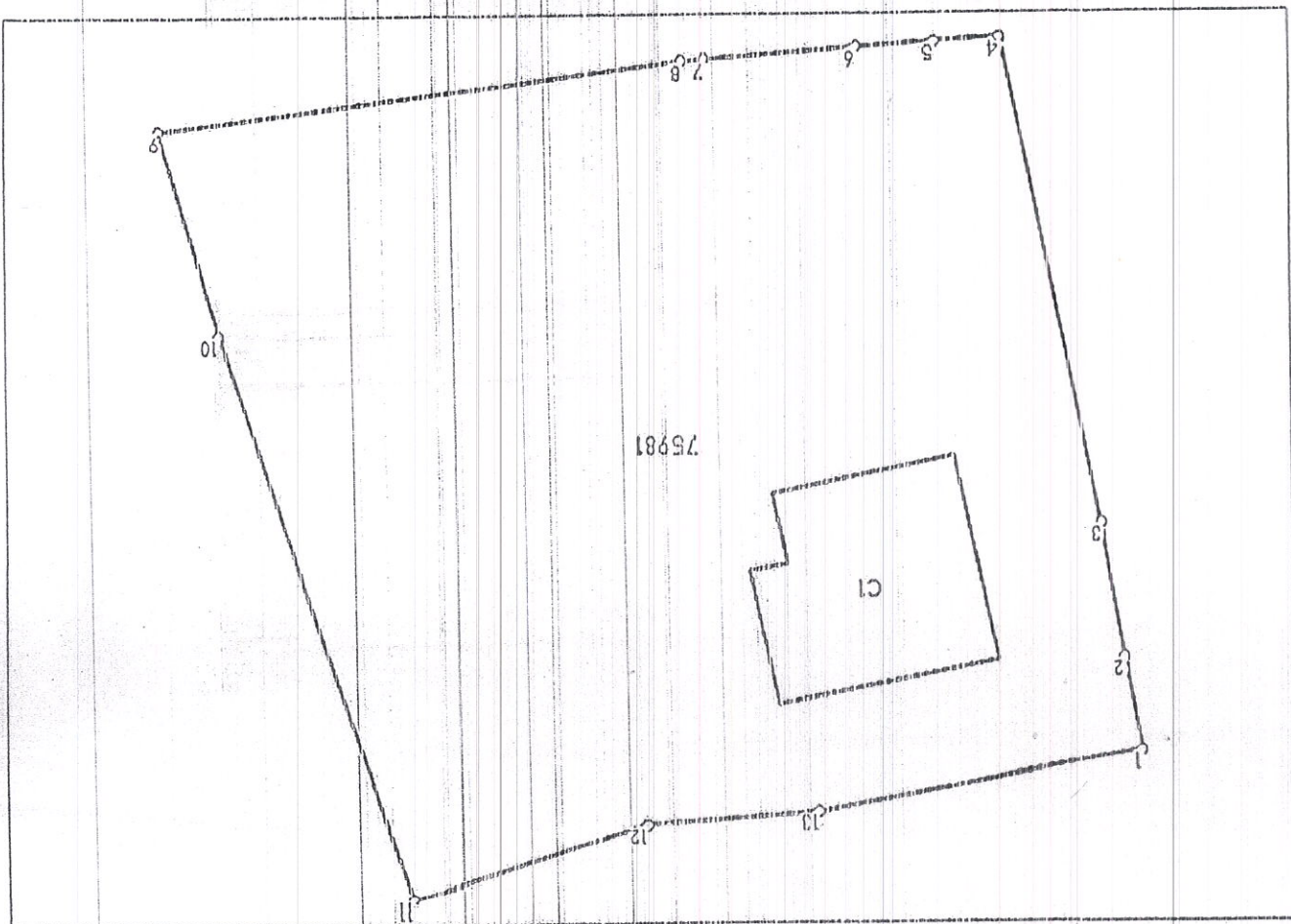
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
75981	1.540	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON, GARD DE METAL, GARD DE PLASA, DELIMITAT DE CLADIRE SI DE ZID

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIUL INARZIMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorii folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarila	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.540	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	75981-C1	constructii industriale si edificare	112	Cu acte de desfasurata: 143 mp; S. constructia la sol: 112 mp; S. constructia A.P. (S+P): ANUL CONSTRUCTIILOR-1970	-

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

Punct	Punct	Punct	Punct	Punct	Punct
1	2	3	4	5	6
4.877	6.974	25.194			

Punct	Punct	Lungime segment (m)
1	5	3.192
2	6	3.886
3	7	7.609
4	8	1.19
5	9	26.264
6	10	10.683
7	11	30.281
8	12	12.212
9	13	8.63
10	14	16.214

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbăţarea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,

21-07-2022

Data eliberării,

(parafră şi semnătura)

Asistent Registrator,
VASILICA-SIMONA CRIŞAN

Referent,

(parafră şi semnătura)

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

Teren intravilan

14 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 10.10.2022 09:57:16

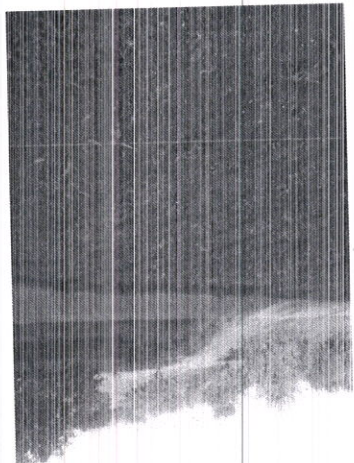
Descriere

Vând teren intravilan în Răcăștia Hunedoara în suprafață de 1570 mp în apropiere de Castelul Huniazilor 5m în

0727354315

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

Vand teren in Hunedoara Racastie 700 mp



7.000 € **Negotiabil**

Ibi Tomoni

Pe site din 2020

HUNEDOARA, județ HUNEDOARA

CONTACT:

0751308958

Trimite mesaj

DETALII ANUNȚ

ID Anunț: # 28306

Adăugat la: 14:51, 07.10.2022

Anunț publicat de: Proprietar

Suprafața utilă: 700

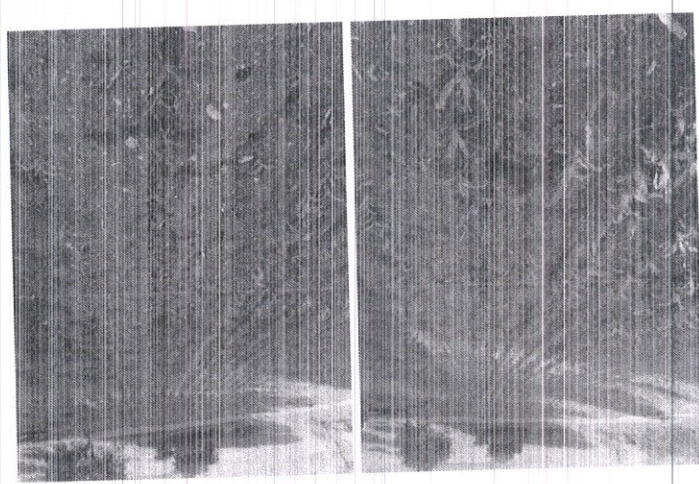
Extravilan / intravilan

Vizualizări: 501

DESCRIERE

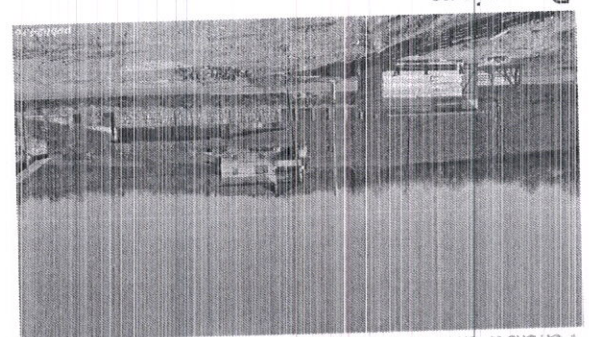
• Proprietar, persoana fizică, telef. 0751308958, vând teren intravilan cu suprafața de 700 mp, (10/70 m), situat chiar la intrarea în Răcăștie, Hunedoara. Terenul este în apropierea stației de microbuz.
Front stradal = 10 m (sosea asfaltată). Acces spre drum de țară pe toată lungimea de 70m. Potrivit pt. construcție spațiu comercial sau casă.

La distanță de 1 Km de acest teren se află Castelul Corvinilor (Vajdahunyad Castle).
Prețul este de 7000 Euro ușor negociabil.



<https://www.publi24.ro/>
Vand teren la drum judetean 9.000 m
90 000 EUR

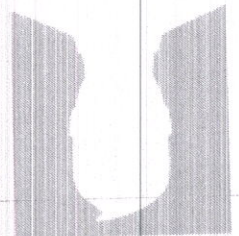
Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta
Valabil din 08.10.2022 18:55:23



Descriere

Vand teren intravilan la drum judetean intre Hunedoara si Hasdat.
9.000 m | 10 /m
Terenul se poate parcela si vinde in rate. Publi24_1663431183
Vezi detalii pe www.romlimo.ro
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Adauga fisier

Contactează vânzătorul
Fa oferta
• Vizualizari: 14
• Raporteaza



doris.claudia.tabac

Descriere

Vand casa in Racastie, 3 camere decomandate, bucatarie de vara si camara, pod mansardabil, beci din care se poate face crama, curte mare, gradina foarte mare (1600 m2) cu pomi fructiferi (prun, nuc, cires, piersic, cais, visin, mar, par), legume, fructe si flori. Anexe din caramida. Incalzire pe gaz sau lemne. Pret: 35500 euro

Notițe

Specificatii

ID Anunt: XV0101R8C

• Nr. camere:3 • Suprafata utila:100 mp • Suprafata construita • (Amprenta la sol):100 mp • Suprafata desfasurata:335 mp	• Nr. bucatarii:1
• Suprafata teren:2000 mp • Nr. fronturi:1 • Front stradal:17 m • Structura rezistenta:caramida • Nr. locuri parcare:2	

- Nr. garaje:1
- UTILITATI
- Utilitati generale: Curent, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Soba/Teracota
- Acces internet: Cablu
- DOTARI
- Alte spatii utile: Pivnita, Crama, Spatiu depozitare, Anexe
- Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

VEGINATAI Casa
ALTE DETALII PREȚ 35500 e
DISPONIBILITATE PROPRIETATE
Ocupabil la data tranzactionarii

VALOAREA ESTIMATĂ TEREN INTRAVILAN PRIN METODĂ COMPARATIEI DIRECTE
 1 EUR/LEI = 4.9350

Comparabilele se regăsesc în Anexă nr. 3

Criterii de comparație	Teren de evaluat	Comparabila A	Comparabilă B	Comparabilă C
Valoare oferta (EUR)	1,540	1,570	7,000	90,000
Suprafață - mp-	1,540	14,00	700	9,000
Val. unitară (EUR/mp) cu TVA	?	11.76	8.40	10.00
Val unitară (EUR/mp) fără TVA	?	11.76	8.40	8.40
Tipul prețului		Oferta 10.2022	Oferta 10.2022	Oferta 10.2022
Marja de negociere (ajustare)		-10%	-10%	-10%
Ajustare, EUR		1.18	0.84	0.84
Val obținabilă la vânzare (EUR/mp)		10.59	7.56	7.56

Toate comparabilele sunt la oferta, preț negociabil. Se ajustează comparabilele cu marja de negociere estimată, recunoscută de piață de aprox. 5-20% (Piață puțin activă - Analiză de piață)

1. Drepturi de prop. transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoare ajustată		10.59	7.56	7.56
Quantum ajustare		0%	0%	0%

Toate comparabilele sunt cu drepturi depline. Nu se ajustează.

Condiții de finanțare	la piață	la piață	teren	la piață
Valoare ajustată		10.59	7.56	7.56
Quantum ajustare		0%	0%	0%

Toate comparabilele au condiții la piață. Nu se ajustează.

3. Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Valoare ajustată		10.59	7.56	7.56
Quantum ajustare		0%	0%	0%

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustează.

4. Condiții pieței	data evaluării	similare	similare	similare
Valoare ajustată		10.59	7.56	7.56
Quantum ajustare		0%	0%	0%

Toate comparabilele sunt similare. Nu se ajustează.

5. Localizare	Răcăștie, periferie, spre pădure	Răcăștie, periferie, superior	Răcăștie, periferie, intrare în sat	DJ 687, între Hunedora și Hăsdar
Quantum ajustare	-10%	-5%	-10%	-10%
Ajustare, EUR/mp	-1.06	-0.38	-0.76	-0.76
Valoare ajustată		9.53	7.18	6.81

Toate comparabilele au localizare superioară, se ajustează negativ.

6. Suprafață - mp-	1,540	1,570	700	9,000
Quantum ajustare	0%	0%	-4%	20%
Ajustare, EUR/mp	0.00	-0.29	1.36	1.36
Valoare ajustată		9.53	6.90	8.17

Comparabila A este similară, nu se ajustează, comparabila B are suprafață mai mică, se ajustează pozitiv, comparabila C are suprafață mai mare, se ajustează pozitiv.

7. Topografie	denivelat, ușor inclinat	plan, orizontal	plan, orizontal	plan, orizontal
Quantum ajustare		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustată		9.05	6.55	7.76

Comparabilele sunt superioare, se ajustează negativ

8. Utilități	apă, energie electrică - utilități - in apropiere	utilități - in apropiere	utilități - in apropiere	utilități - in vecinătate
Quantum ajustare		5%	5%	2%
Ajustare, EUR/mp		0.45	0.33	0.16
Valoare ajustată		9.51	6.88	7.91

Comparabilele sunt inferioare subiectului, se ajustează pozitiv

[illegible]

Valoare unitară adoptată

 $S = 1.540 \text{ m}$

6.20 EUR/mp

30.60 L/EI/mp

9,550 EUR

47,124 LEI

În urma stabilirii ajustărilor totale brute se selectează valoarea de 6,2 EUR/mp sau 30,60 lei/mp aferentă comparabilei B care are caracteristici apropiate de subiect, are cea mai mică ajustare totală brută procentuală (27%). Valoarea întregii suprafețe de 1.540mp este de 9.550 EUR, respectiv 47.124 LEI.

Official stamp of the Jordanian Ministry of Planning, dated 12/14/2014, with handwritten signature and "Incom Nicolas Adrian".

SC PROEVACONS IMOB SRL HUNEDOARA
 Obiectiv : Clădire fost sediu CAP, situată în Răcăștie, jud Hunedoara
 Municipiul Hunedoara-Domeniul Privat
 Proprietar : Municipiul Hunedoara-Domeniul Privat
 Anexa nr. 5

Data evaluării – 14.10.2022

FIȘA DE EVALUARE A CONSTRUCȚIEI

abordarea prin cost

1. Date identificare

- Obiectiv
- Adresa
- Proprietar
- Date carte funciara
- Data P.I.F.

2. Date constructive

Suprafață utilă 93.30 mp
 Suprafață construită 112.00 mp
 Suprafață construită desfășurată 143.00 mp

3. Evaluare

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII
 Evaluarea se face conform catalogului „COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE” editat de Editura IROVAL, pentru clădiri rezidențiale, vol 1, cap 1-6, pag 13, 15, 35
 Estimarea valorii construcției este prezentată în tabelul următor

Nr. cr.	Denumire	Simbol	Scd (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	F=CxDxE	Cost total corectat / lei
		A		B	C=AxB	D	E		
1	Fundatii cu subsol partial	FSUBSPAR	31.00	1583.4	49085.4	0.997	0.965		47,225.31
2	Fundație beton simplu	FCBSV1	81.00	508.9	41220.9	0.997	0.965		39,658.83
3	Structura parter	6ZIDCAR30PFS	112.00	1,597.20	178,886.40	0.997	0.965		172,107.50
7	Terasă necirculabilă	TERNE	112.00	779.60	87,315.20	0.997	0.965		84,006.39
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (cu TVA) - LEI									342,998
VALOARE UNITARĂ (cu TVA) - LEI									2,399
COST DE NOU, fara TVA (LEI) =									288,234
COST DE NOU, fara TVA (EUR) =									58,406

DEPRECIERI

- a. DEPRECIEREA FIZICA NORMALA
- * Vechimea (ani)
- * Starea tehnica
- * Mediul de folosinta

Uzura reala este de:

Pondere

%

40

60

60

100

100

18

100

77.2%

77.20%

288,234 LEI x

77.20%

222,516

Oferta pentru o casă similară în Răcăștie, este de 35.500 EUR. Construcția are suprafața desfășurată=100mp, teren în suprafața de 2000mp Construcție este din 1970. Casa este în stare satisfăcătoare.

VALOARE RAMASA (LEI)	288,234 LEI -	65,717
b. DEPRECIERI FUNCTIONALE		10%
apreciem deprecierea functionala	65,717 LEI x	6,572
Valoare depreciere (LEI)		59,146
VALOAREA RAMASA (LEI)	65,717 LEI =	

Scd = 100 mp
 Valoare oferta = 35,500 EUR
 S teren = 2,000 mp
 Valoare casă (fără TVA), prin metoda costului, conform fișa : clădire cu destinație rezidențială

100 mp x 600 EUR/mp = 60,000 EUR
 Depreciere fizica (conform P135) = 58.4% (35.040 EUR)
 Valoare casă, fara depreciere fizica = 60.000 - 35,040

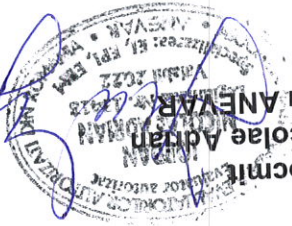
Valoare de piata, posibil obtinabila - pentru marja de negociere = 10%, fara TVA
 35,500 90% / 1,19 = 26,849 EUR
 Valoare teren = 2.000 mp x 6,2 EUR/mp = 12,400 EUR

Valoare constructie = 26.849 - 12,400 = 14,449 EUR
 1-deprecierea economica = 14.449/ 24,960 = 0.58
 deprecierea economica = 42%

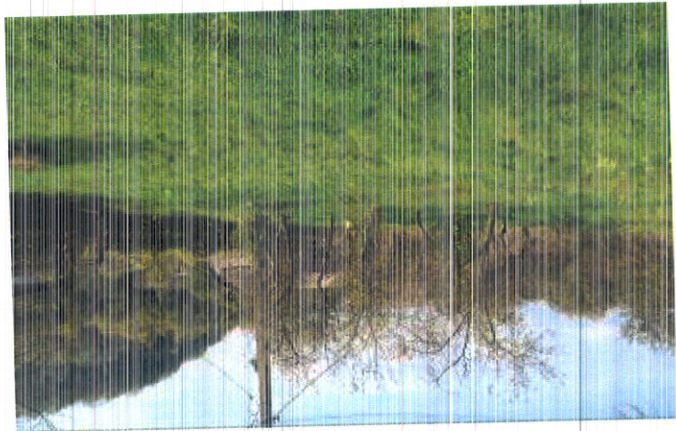
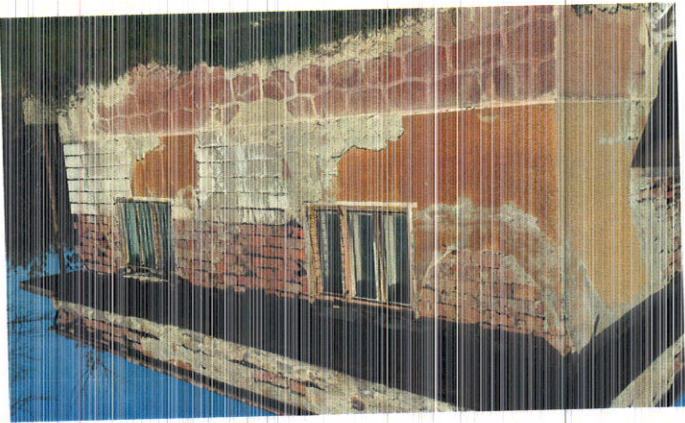
c. DEPRECIERE ECONOMICA, CAUZE EXTERNE
 apreciem deprecierea economica
 Valoare depreciere (LEI)

VALOAREA RAMASA (LEI)	59,146 LEI x	42%	24,841
59,146 LEI -			34,304

VALOAREA CONSTRUCTIEI - ABORDAREA PRIN COST
 Valoare (LEI) 34,304 LEI
 Valoare (EUR) 6,950 EUR

Intocmit
 Jordan Nicolae Adrian
 membru ANEVAR


IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL HUNEDOARA, SAT RĂCĂȘTIE, COMPUS DIN TEREN
 INTRAVILAN, S=1.540 MP ȘI CONSTRUCȚIE, S DESF=143 MP, jud. Hunedoara
 ÎNSCRISA ÎN CF 75981 HUNEDOARA, CAD 75981, 75981-C1
 PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor:

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

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

CIF: 16158016

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		484	29	8	2022

Conform referat nr. 67878/17.08.2022
DA31246127

37 serv.											
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PREȚ UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
79311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - in vederea inchirierii imobilelor inscrise in CF nr. 75981, nr. cadastral 75981, respectiv teren intravilan, in suprafata de 1.540 mp. si constructie in suprafata construita de 112 mp, desfasurata de 143 mp, situate in localitatea Racaste, judetul Hunedoara, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara - Valorificare patrimoniu prin inchiriere. - intocmire studiu de oportunitate : max. 30 zile de la semnarea comenzii.	buc.		1	700,00	700,00	0,00	700,00			
Total						700,00	0,00	700,00			

PLATA IN TERMEN DE MAX. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

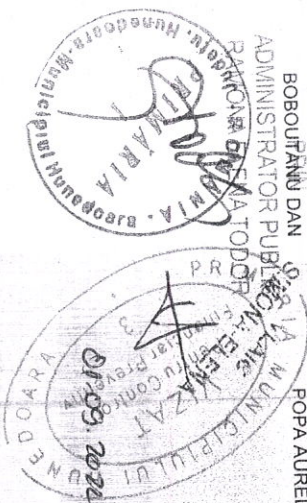
PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC P SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

POPA AURELIA ANISOARA

DIRECTOR EXECUTIV/ DIRECTIA PATRIMONIULUI ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI PRIVATIZARE ROSU SINTIA IONELA

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian



At. 2016012.002.00