



23-87384-PMH Primaria Hunedoara 12.10.2023

Fair Value

STUDIU DE OPORTUNITATE

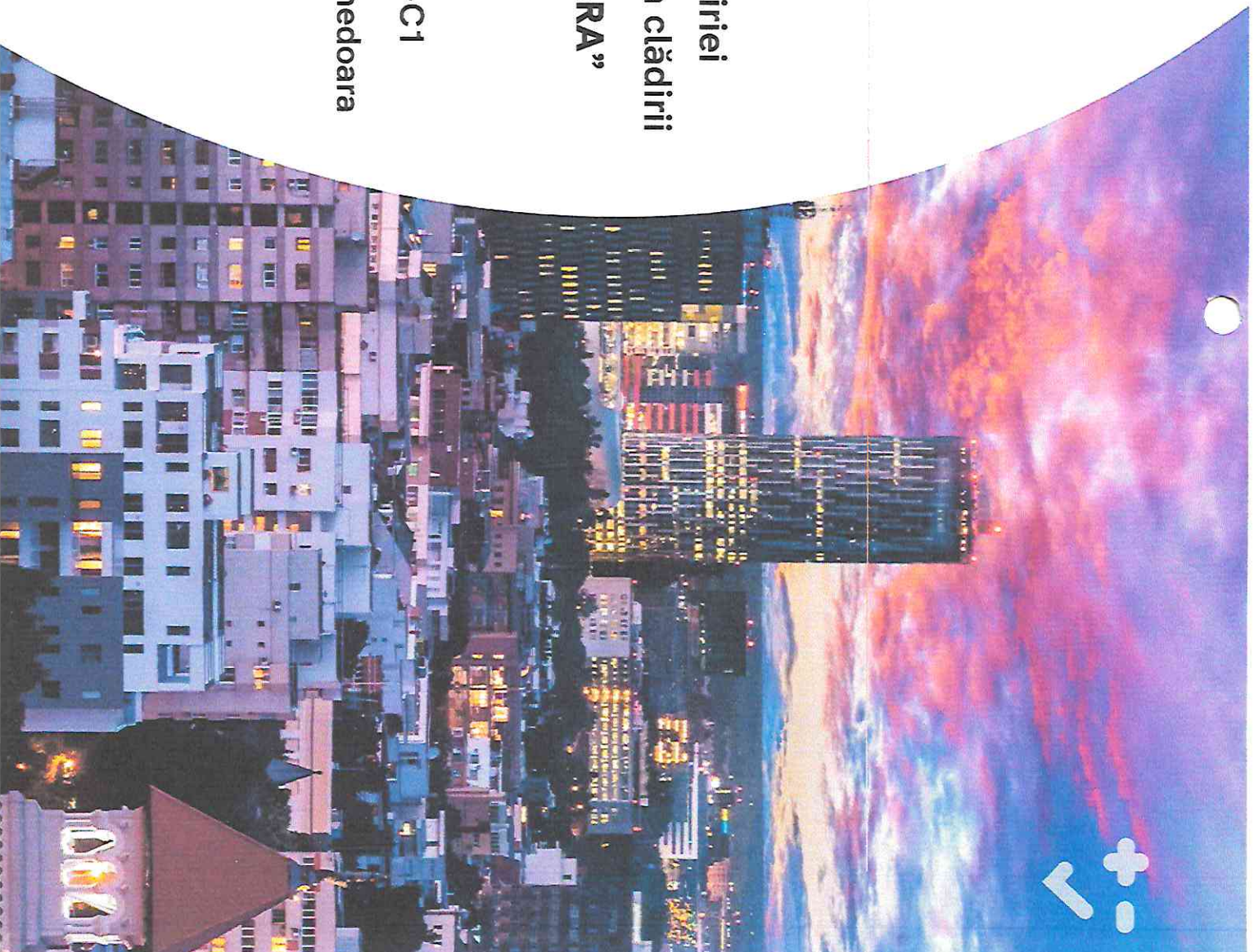
Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei
în vederea închirierii unor spații din incinta clădirii

SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA"

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Furnalelor nr. 2B

înscrisă în CF 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1
aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

NR. 729.1 / 18.09.2023





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

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

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

Către:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA"

Adresa:

Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B
Înscrisă în CF nr. 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea stabilirii cuantumului minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", înscrisă în CF nr. 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 729.2 / 18.09.2023, cuantumul minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", este :

3,75 EUR / mp / lună

18,63 LEI / mp / lună

Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb / 18.09.2023 4,9690 Lei / EUR



Cu deosebită considerație,

Oprîța Vasile - Matei



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII	7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	15
5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI	18
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	20
7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	22
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	22
9. AVIZE OBLIGATORII	22
10. COSTURI ESTIMATE	22
11. CONCLUZII ȘI OPINII	22
12. ANEXE	20
12.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 729.2 / 18.09.2023	21



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE



Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Spații tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL “SSA HUNEDOARA” Înscrisă în CF nr. 70011, nr. cad. 70011-C1 Municipiul Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B, Jud. Hunedoara
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PUBLIC (CIF 2127028)
Data studiului de oportunitate	18.09.2023
Curs de schimb valutar	4,9690LEI/EUR
Scopul studiului	Analiza oportunitatii închirierii unor spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL “SSA HUNEDOARA” , înscrisă în CF nr. 70011, nr. cad. 70011-C1 si estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închirierea acestora, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 729.2 / 18.09.2023, cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii spațiilor din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL “SSA HUNEDOARA” , este: 3,75 EUR / mp / lună 18,63 LEI / mp / lună
	Valoarea nu conține TVA.
Compania care a intocmit studiul Reprezentant companie –	FairValue Evaluari S.R.L., studiu intocmit de Oprita Vasile Matei Stan Laurentiu Adrian – Director FairValue Evaluari SRL



2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

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

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului și hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze spațiile libere din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", înscrisă în CF nr. 70011, nr. cad. 70011-C1, situat în Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B, Jud. Hunedoara.

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vânzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. FAIRVALUE EVALUĂRI S.R.L. comanda 492 / 31.08.2023.

Terenul face parte din Domeniul public al Municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea bunului imobil – clădire SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", analiza oportunității închirierii și estimarea valorii minime a chiriei de piață pentru închirierea spațiilor libere din incinta acestui imobil, chirie de piață stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.



3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII



Obiectul închirierii

Spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", situată în mun. Hunedoara, str. Furnalelor nr.2B, jud. Hunedoara, înscrisă în CF nr. 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul studiului de oportunitate , aparține Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) - Domeniu Public.

Conform CF 70011 , sunt înscrise în domeniul public al municipiului Hunedoara următoarele bunuri :

1. **TEREN INTRAVILAN** - nr. cadastral 70011 (notat sub A1), în suprafață de 7.459 mp, categoria de folosință – curți, construcții, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, fiind înțăbulat în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Public.

2. CONSTRUCȚII

2.1 **CLADIRE SEDIU** – nr. cadastral 70011-C1 (notat sub A1.1), destinație – construcții industriale și editare, construcție pe 5 nivele (S+P+3E), suprafață construită Sc = 786 mp, Suprafață desfășurată Sd = 3.050 mp

2.2 **CABINĂ POARTĂ** – nr. cadastral 70011-C2 (notat sub A1.2), destinație – construcții anexă, construcție pe 1 nivel P, suprafață construită Sc = 22 mp, Suprafață desfășurată Sd = 22 mp

Pentru cele doua construcții, dreptul de proprietate a fost dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, fiind înțăbulate în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Public.

Conform extras CF 70011, eliberat în baza cererii nr. 29583 / 24.08.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formuleaza ipoteza ca imobilul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Descrierea zonei in care se afla proprietatea subiect

Situl Industrial "Structura de Sprijinire a Afacerilor (SSA) Hunedoara" este amenajat pe o suprafața de 20 ha teren. Terenul aparține domeniului public al municipiului Hunedoara și este înscris în CF nr. 70011 Hunedoara. Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a făcut cu finanțare prin Programul Operațional Regional 2007- 2013, Axa prioritara 4 "Sprijinirea dezvoltarii mediului de afaceri regional și local", Domeniul de intervenție 4.2. "Reabilitarea siturilor industriale poluate și neutilizate și pregătirea pentru noi activități", contract de finanțare nr. 3136 din 05.06.2012.

Descrierea si identificarea proprietatii

Obiectivul general urmarit prin proiect l-a constituit dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă.



Prin îndeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :

- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat în prezent în proprietatea publică a municipiului Hunedoara, activitate ce a constat în depoluarea (ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice și gestionarea deșeurilor rezultate ;
- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, respectiv :
 - **Ciadiră "Structura de Sprijinire a Afacerilor (S+P+3E)"** având toate instalațiile și dotările necesare funcționării la înalte standarde de calitate (încălzire centrală, apă caldă menajeră, instalație de aer condiționat cu recirculare și purificarea aerului, lift persoane, mobilier, calculatoare, imprimante, televizoare, flipchart, sisteme de obscurizare, sistem video, sistem proiectie, internet, telefonie) – **face obiectul prezentului studiu de oportunitate pentru estimarea chiriei de piață în vederea închirierii spațiilor libere din clădire.**
 - Realizarea unui număr de 49 parcele de teren cu drumuri de acces și utilități (apa-canal, gaz, energie electrică) pentru a pune la dispoziția investitorilor infrastructura necesară dezvoltării de afaceri productive .
- Imobilul care face obiectul studiului de oportunitate, este situat în zona periferică vestică a municipiului Hunedoara, pe str. Furnalelor 2B, în apropiere de obiectivul istoric Castelul Corvinilor. Strada Furnalelor începe din zona Parcării Castelul Corvinilor și se află la intersecția străzilor Cîin Bursan – str. Castelului – str. Voinei (str. Zlăști) – str. Furnalelor. În zonă se regăsește și grupul WERK (restaurant, Hotel, SPA).
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :
 - ✓ zonă cu potențial industrial - definită de întreprinderi private care activează pe platforma veche a combinatului Arcelor Mittal, în construcții vechi reamenajate sau construcții noi, dar și de potențialul industrial oferit de Situl Industrial Hunedoara prin cele 49 de parcele disponibile.
 - ✓ Zonă turistică – concentrată în jurul Castelului Corvinilor
 - ✓ zonă comercială – definită de spații comerciale dezvoltate pe măsura dezvoltării turistice a zonei (restaurant, fast – food-uri, hotel, pensiuni, zona wellness & SPA, muzee, etc)
 - ✓ zonă administrativă – datorită unor instituții publice situate în zonă (Ocolul Silvic, Primăria mun. Hunedoara)
 - ✓ zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate P – P+1, existente în zonă
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere), a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. Furnalelor până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe platforma SIT-ului Industrial



ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Furnalelor

Drum asfaltat

Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobilizata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

• Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	DA	NU	DA	DA	DA

Utilități existente în zonă / pe proprietate :

- energie electrică , gaz metan
- rețea de apă potabilă, canalizare
- telefonie, internet.
- sistem de încălzire centrala la nivelul clădirii
- instalație de aer condiționat cu recirculare și purificarea aerului
- lift intern
- iluminat extern

Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Suprafața terenului : 7.459 mp
- ✓ Deschiderea la stradă: accesul se face controlat, direct din strada Furnalelor prin poartă cu barieră, existând în acest scop si o Cabină poartă , nivel P, cu Sc=22 mp, Sd = 22 mp
- ✓ Front stradal la str. Furnalelor : cca. 165 mp
- ✓ Topografie/relief: drept in zona constructiei, pantă ușoară în rest
- ✓ Formă: formă neregulată, adaptată terenului

Alte observații: -



Descrierea construcției CLĂDIRE SEDIU – nr. cadastral 70011-C1

Clădirea care face obiectul studiului de oportunitate se află amplasată în zona de acces pe platforma SIT-ului Industrial, la limita cu str. Furnalelor. Accesul pe platforma se face controlat prin zona de acces delimitată de imobilul Cabină Poartă – nr. cadastral 70011—C2. În vecinătatea clădirii se află 2 zone de parcare cu cca. 30 locuri pentru ocupanții spațiilor din Clădirea Sediului.

Construcția este edificată pe terenul intravilan cu nr. cadastral 70011, în suprafață de 7.459 mp, proprietatea Municipiului Hunedoara – Domeniul Public. La data inspecției, terenul era plan cu pantă ușoară în vecinătate, împrejmuit și amenajat în zona construcției (drumuri și alei betonate, locuri de parcare, racordare la utilități, iluminat exterior).

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP, având un front stradal la str. Ecaterina Varga de cca. 165 ml.

Imobilul a fost recepționat în anul 2017 (conform informațiilor furnizate de proprietar – Certificat de atestare a edificării construcției nr. 10.880/65/20.02.2017 emis de Primăria Hunedoara).

- Vârsta cronologică a construcției : 6 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 6 ani.
- Regim de înălțime: S+P+3E
- Rism seismic : Nu se cunoaște
- Categoria de importanță a construcției : C
- Clasa de importanță a construcției : III
- Grad de rezistență la foc : II

Suprafețele construcției :

- Suprafața construită Ac = 800,80 mp ;
- Suprafața desfășurată Ad = 3.167,85 mp ;
- Suprafața utilă totală Aut = 2.527,76 mp din care :
 - Suprafață utilă închirială Aui = 1.654,51 mp
 - Dependințe/Spații administrative neînchiriable Ani = 873,25 mp
- Utilizare actuală: spațiu utilizat, gradul de ocupare al spațiilor disponibile fiind de cca. 40%
- La data evaluării:
 - sunt închiriate 14 spații din totalul de 30 (reprezentând cca. 38%), 9 dintre acestea având suprafața utilă sub 50 mp, iar 5 sunt cu suprafața utilă cuprinsă între 50 – 100 mp
 - Există un potențial disponibil de închiriere de cca. 62%, reprezentat de 16 birouri/spații, din care :
 - 8 cu suprafața cuprinsă între 20 – 50 mp
 - 6 cu suprafața cuprinsă între 50 – 100 mp
 - 2 cu suprafața peste 100 mp



- Ponderea birourilor cu suprafața până la 50 m reprezintă cca. 33% din total suprafață închirială, fiind și cele mai solicitate (cca. 52% din suprafața utilă închiriată).
- Durata contractelor de închiriere este de 5 ani (cu o excepție – Biroul 3 Parter preluat în comodat de AJOFM pe 10 ani).

	(mp)	Pondere %	Structura spații funcție de suprafață	Numar spatii	Pondere suprafața / Total suprafața utilă închirială
Suprafață utilă închirială total - din care :	1.654,51	100,0%	Su = (20 ÷ 50)	17	32,9%
Suprafață utilă închiriată (14 spatii)	625,58	37,8%	Su = (50 ÷ 100)	11	45,6%
Suprafață utilă neînchiriată (liberă) (16 spații)	1028,93	62,2%	Su = peste 100 mp	2	21,6%

✓ **Compartimentare construcție**

În cadrul CLADIRE SEDIU ”Structura de Sprijinire a Afacerilor (SSA) Hunedoara” se pot desfășura următoarele tipuri de activități :

- servicii de consultanță de afaceri și proiectare
- sedii / depozite servicii de curierat
- servicii specializate în domeniul pazei și protecției
- servicii de plasare a forței de muncă
- centre de copiere, dezvoltare albume, etc.
- sedii pentru scoli de meserii / cursuri de calificare / training specializat / organizare evenimente
- ateliere de confecționare obiecte de artizanat / suveniruri
- servicii tip cantină
- servicii specializate de spălătorie și curățatorie ecologică
- agenții de organizare de expoziții și/sau targuri tematice
- prestări servicii arhivare
- sedii firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor (bone)
- societate administrator alte societăți
- sedii firme

Situația efectivă a spațiilor din imobilul CLĂDIRE SEDIU este prezentată mai jos.



Nivel	Spațiu	Suprafața utilă / spațiu	Suprafața utilă / nivel	Stare spațiu la data evaluării	Durață contract	Data încetare contract
Subsol	Adapost A.L.A.	66,92	227,44			
	Dependințe / Spații administrative neînchiriate	94,17				
	Spațiu	66,35		închiriat	5	06.04.2025
	Birou 1	55,75		închiriat	5	01.11.2026
Parter	Birou 2	36,58	595,98	închiriat	5	24.04.2024
	Birou 3	95,95		închiriat	10	11.09.2033
	Birou 4	47,20		închiriat	5	28.03.2028
	Birou 5	25,35		liber		
	Spațiu polyvalent (cafeterie, oficiu, spațiu de servit)	177,10		liber		
	Dependințe / Spații administrative neînchiriate	158,05		liber		
				liber		
Etaj 1	Birou 1	56,79	655,01	liber		
	Birou 2	37,90		închiriat	5	31.07.2023
	Birou 3	39,15		liber		
	Birou 4	74,50		liber		
	Birou 5	73,30		liber		
	Birou 6	37,00		liber		
	Birou 7	20,20		închiriat	5	25.11.2023
	Birou 8	27,15		închiriat	5	16.01.2027
	Birou 9	29,75		închiriat	5	02.11.2026
	Birou 10	26,20		închiriat	5	01.08.2023
	Birou 11	53,35		închiriat	5	29.07.2024
	Spațiu arhivă	9,95		închiriat	5	
	Dependințe / Spații administrative neînchiriate	169,77				
Etaj 2	Birou 1	56,79	664,96	liber		
	Birou 2	37,90		liber		
	Birou 3	39,15		liber		
	Birou 4	74,50		liber		
	Birou 5	73,30		liber		
	Birou 6	37,00		liber		
	Birou 7	20,20		liber		
	Birou 8	27,15		liber		
	Birou 9	29,75		închiriat	5	17.01.2027
	Birou 10	26,20		închiriat	5	08.01.2024
	Birou 11	53,35		închiriat	5	05.08.2024
	Spațiu arhivă	9,95		închiriat	5	
	Dependințe / Spații administrative neînchiriate	179,72				
	Sala de conferințe - 145 locuri	179,75		liber		
Etaj 3	Dependințe / Spații administrative neînchiriate	204,62	384,37			
	Terasă circulabile	301,20				



Din această perspectivă, clădirea este compartimentată astfel :

PARTER + ETAJ 1 ÷ 3 : LOCAȚII BUSSINES

- 27 spații de birouri
- 12 grupuri sanitare
- 2 secretariate
- 3 recepții
- 1 arhivă
- 3 sali office
- 1 cafeterie
- 1 sală spațiu servire
- 2 terase agrement / recreere
- 2 depozite multimedia / mobilier
- sala de conferințe cu 145 locuri + foaier (etaj 3)

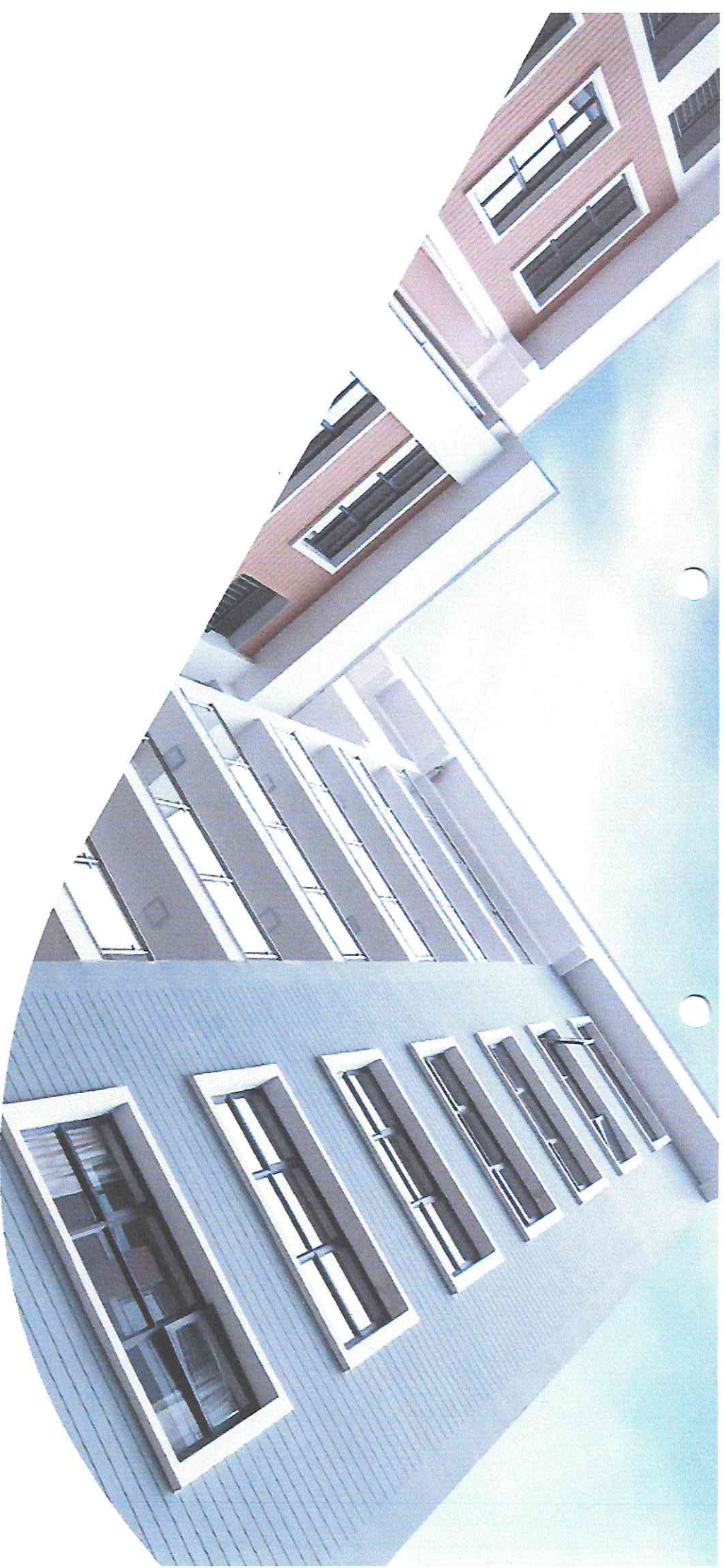
SUBSOL :

- centrala termică
- vestiar + grup sanitar (2)
- bucatarie + spalatorie + depozit vesela
- office + depozite

Toate spațiile și compartimentele sunt dotate cu toate instalațiile și echipamentele necesare funcționării la înalte standarde de calitate (încalzire centrală, apă caldă menajeră, instalație de aer condiționat cu recircularea și purificarea aerului, lift persoane, mobilier, calculatoare, imprimante, televizoare, flipchart, sisteme de obscurizare, sistem video, sistem proiectie, internet, telefonie)

Premisa pentru care s-a estimat chiria de piață în cadrul raportului de evaluare, este premisa Celei Mai Bune Utilizări (CMBU).

CMBU : proprietate de **tip administrativ / spații de birouri**



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

Motive de ordin economic si financiar	✓ Prin închiriere, ca modalitate de exploatare a dreptului de proprietate, se urmareste dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Hunedoara, sprijinirea dezvoltarii mediului de afaceri regional si local , astfel încât cladiria ”Structura de Sprijinire a Afacerilor (S+P+3E)” să fie utilizată la CMBU a sa. Toate aceste elemente au fost luate in considerare ca premisa a estimarii chiriei. ✓ Închirierea spațiilor din Cladirea de birouri din SIT-ul Industrial , dar și dezvoltarea ulterioară a întregului SIT INDUSTRIAL, prin punerea la dispozitia investitorilor a infrastructurii necesara dezvoltarii de afaceri productivepe cele 49 de parcele de teren cu drumuri de acces si complet echipate cu utilitati, va genera noi venituri la bugetul local. ✓ Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera: - creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile deținute in proprietate de Municipiul Hunedoara - încasarea in mod regulat, pe toata durata închirierii, a chiriei, generand creșterea veniturilor din impozite si taxe locale. - Pe perioada închirierii, bunul închiriat va fi exploatat la CMBU a sa, iar cheltuielile de dezvoltare necesare sunt suportate de chirias
Motive de ordin social	✓ Menținerea în circuitul comercial a unui spațiu aflat în proprietatea publică a municipiului Hunedoara , orientat după cerințele pieței, si care va conduce la o mai bună satisfacere a clienților. ✓ crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă ✓ reducerea ratei șomajului. ✓ dezvoltarea pe orizontală a unor legături comerciale.
Motive de mediu	✓ Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat in prezent in proprietatea publica a municipiului Hunedoara , a condus la depoluarea (ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice si gestionarea deseurilor rezultate ✓ Lucrarile de investitii care vor fi efectuate prin dezvoltarea SIT-ului se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Investitiile efectuate in conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.
Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin închiriere	Puncte tari ✓ Creșterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile deținute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local; ✓ crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă ✓ Asigurarea suportului pentru dezvoltarea a noi activități; ✓ Creșterea veniturilor din impozite si taxe locale.



Oportunitati

- ✓ Susținerea unor societăți noi în dezvoltarea afacerilor ;
- ✓ Promovarea activitatilor desfasurate in cadrul Cladirii de birouri asigura promovarea zonei si implicit a Municipiului Hunedoara.

Puncte slabe

- ✓ Riscul de finantare a investițiilor noi (STRT-UP) în cazul apelării la surse de finanțare externă;
- ✓ Migrația forței de muncă către piețele străine, motivată și de nivelul salarial, care generează în ultimii ani o fluctuație ridicată ce afectează stabilitatea structurilor de personal, un deficit de personal calificat, cu consecințe în nerespectarea termenelor de finalizare a lucrărilor sau calitatea slaba a lucrărilor.

Amenințari

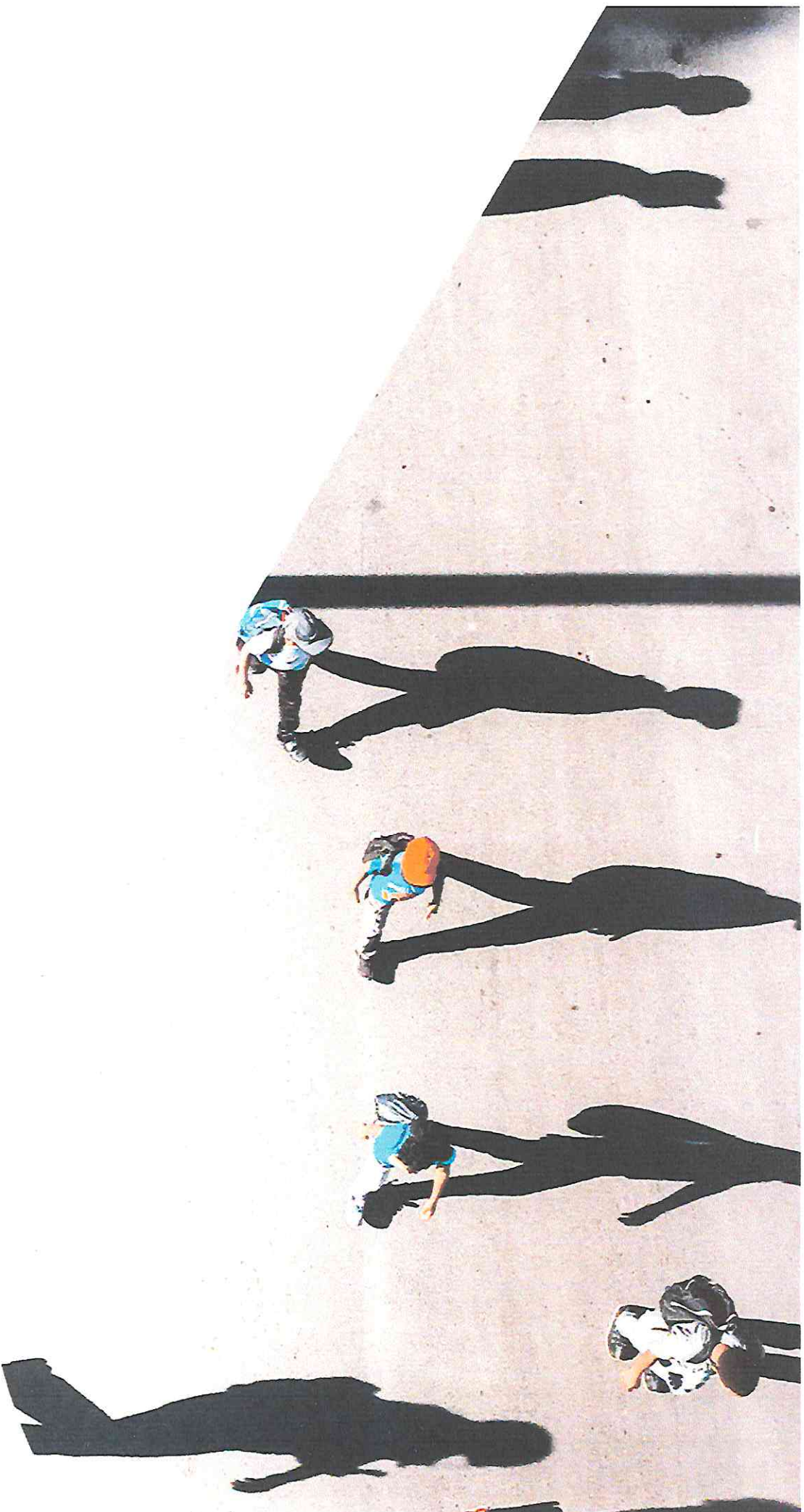
- ✓ Riscul bancar cauzat de evoluția dobanzilor și a cursului valutar;
- ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- ✓ Posibilitatea unei recesiuni în principal în contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 și a conflictelor existente în zonele învecinate României;

Concluzia

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

Recomandarea este de a se închiria birourile așa cum sunt, fără a face investiții proprii suplimentare., și identificarea unor canale suplimentare de promovare și marketing.

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



5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI





Conform Raportului de evaluare nr. 729.2 din 18.09.2023 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, **nivelul minim al chiriei pentru închirierea spațiilor din clădirea "Structura de Sprijinire a Afacerilor (S+P+3E)" este:**

3,75 EUR / mp

18,63 LEI / mp

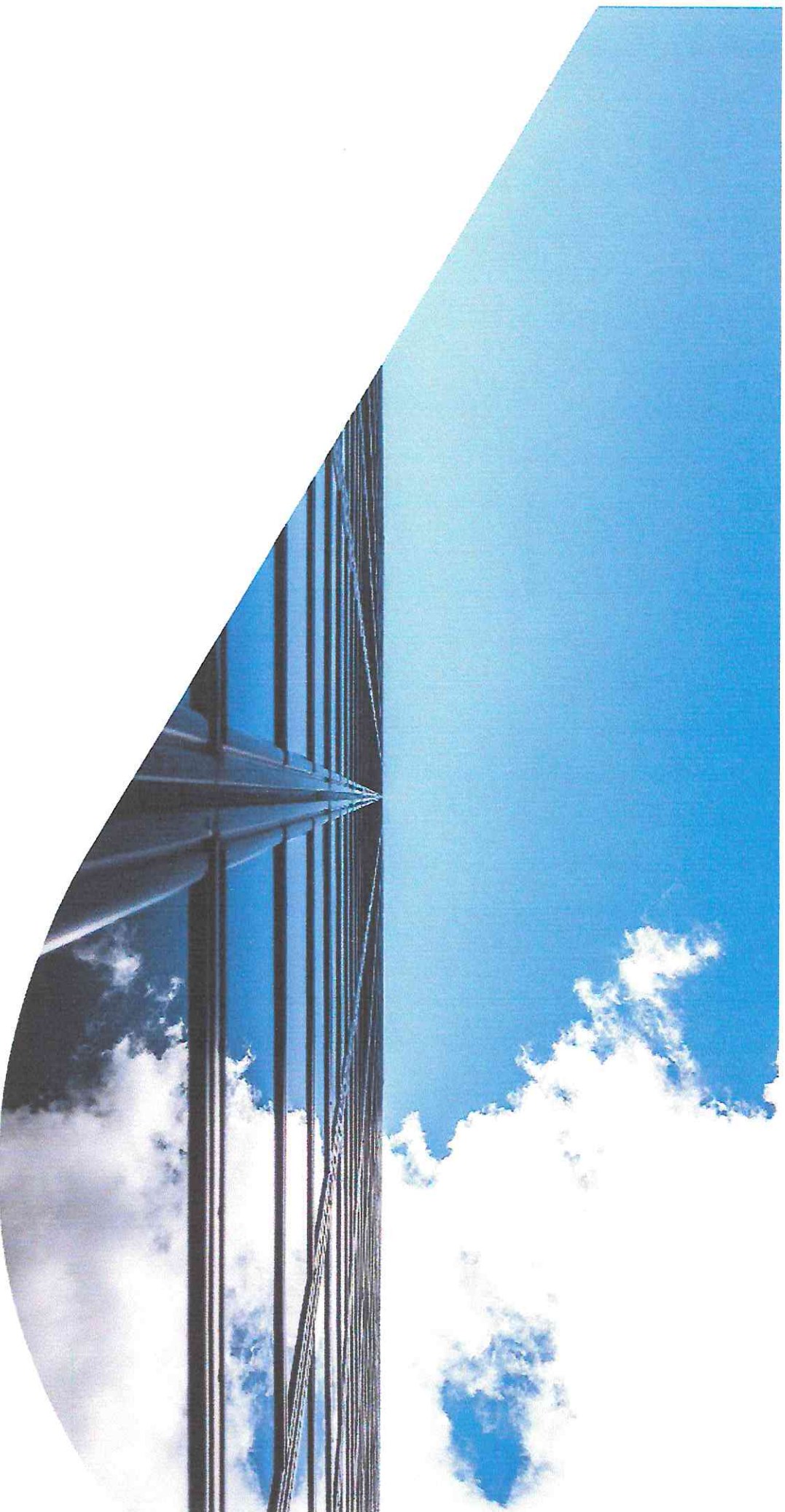
Valoarea nu conține TVA.

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Conform Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, închirierea spațiilor disponibile se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Valoarea finala a chiriei va fi stabilita in urma licitatiei publice organizata de Primaria Municipiului Hunedoara, conform legislatiei in vigoare.



6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI



Conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ – art. 297, alin (2) :

“ În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local. ”

Procedura pentru atribuirea contractului de închiriere este licitația publică, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind codul administrativ . Conform acestui act legislativ , poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică , română sau străină , care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local al municipiului Hunedoara.

Procedura de atribuire

Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 reglementează procedura de atribuire a contractului de închiriere, după cum urmează :

- Art. 332 - Părțile contractului de închiriere - Art. 333 - Actul administrativ prin care se aprobă închirierea - Art. 334 - Documentația de atribuire - Art. 335 - Etapa de transparență - Art. 336 - Reguli privind oferta - Art. 337 - Protecția datelor - Art. 338 - Comisia de evaluare - Art. 339 - Participanții la licitația publică	- Art. 340 - Criteriile de atribuire a contractului de închiriere - Art. 341 - Determinarea ofertei câștigătoare - Art. 342 - Anularea procedurii de licitație - Art. 343 - Încheierea contractului - Art. 344 - Neîncheierea contractului - Art. 345 - Sancțiuni - Art. 346 - Evidența documentației procedurii - Art. 347 - Drepturi și obligații - Art. 348 - Radieră închirierii
--	--

Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitației publice asigură secretul ofertelor, ofertele se vor deschide în plenul comisiei în prezenta ofertanților, astfel se asigură principiile transparenței, tratamentului egal, libera concurență, principiile proportionalității și nediscriminării.

Cadru legal

Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Conform Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, închirierea spațiului se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Hunedoara, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) **durata închirierii**;
- d) prețul minim al închirierii.

Cadru legal

Încheierea contractului, cu toate clauzele de natură să asigure folosința bunului închiriat, se va face în formă scrisă, conform prevederilor legale.

Realizarea obiectivului de investiție se va face cu respectarea dispozițiilor Legii 50/1991

8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura si cadru legal

Dupa aprobarea documentatiei de atribuire, se va organiza licitatia publica in vederea atribuirii contractului de inchiriere, alegerea ofertei castigatoare se va determina cu respectarea criteriilor de atribuire precizate in documentația de atribuire..

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

9. AVIZE OBLIGATORII

Aviz obligatoriu

In conformitate cu prevederile Codului Administrativ, nu este nevoie pentru închiriere, de avizul emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

10. COSTURI ESTIMATE

Costurile estimate pentru închiriere sunt cele realizate cu studiul de oportunitate și costurile legate de procedura de atribuire a contractului de închiriere (realizare caiet de sarcini, costuri cu transparenta, etc).

11. CONCLUZII SI OPINII

În urma analizei efectuate în cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii unor spații din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B , înscrisă în CF 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1 aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca închirierea acestui imobil este oportuna și reprezintă o soluție viabilă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Recomandarea este de a se închiria spațiul așa cum este, fără a face investiții proprii suplimentare și de a se întreprinde măsuri suplimentare de promovare.

Conform Raportului de evaluare nr. 729.2 din 18.09.2023 întocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei de piață este:

3,75 EUR / mp

18,63 LEI / mp

Valoarea nu conține TVA.

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

12. ANEXE

ANEXA 12.1

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

nr. 729.2 / 18.09.2023

Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei
în vederea închirierii unor spații tip birouri din incinta clădirii

SIT INDUSTRIAL “SSA HUNEDOARA”

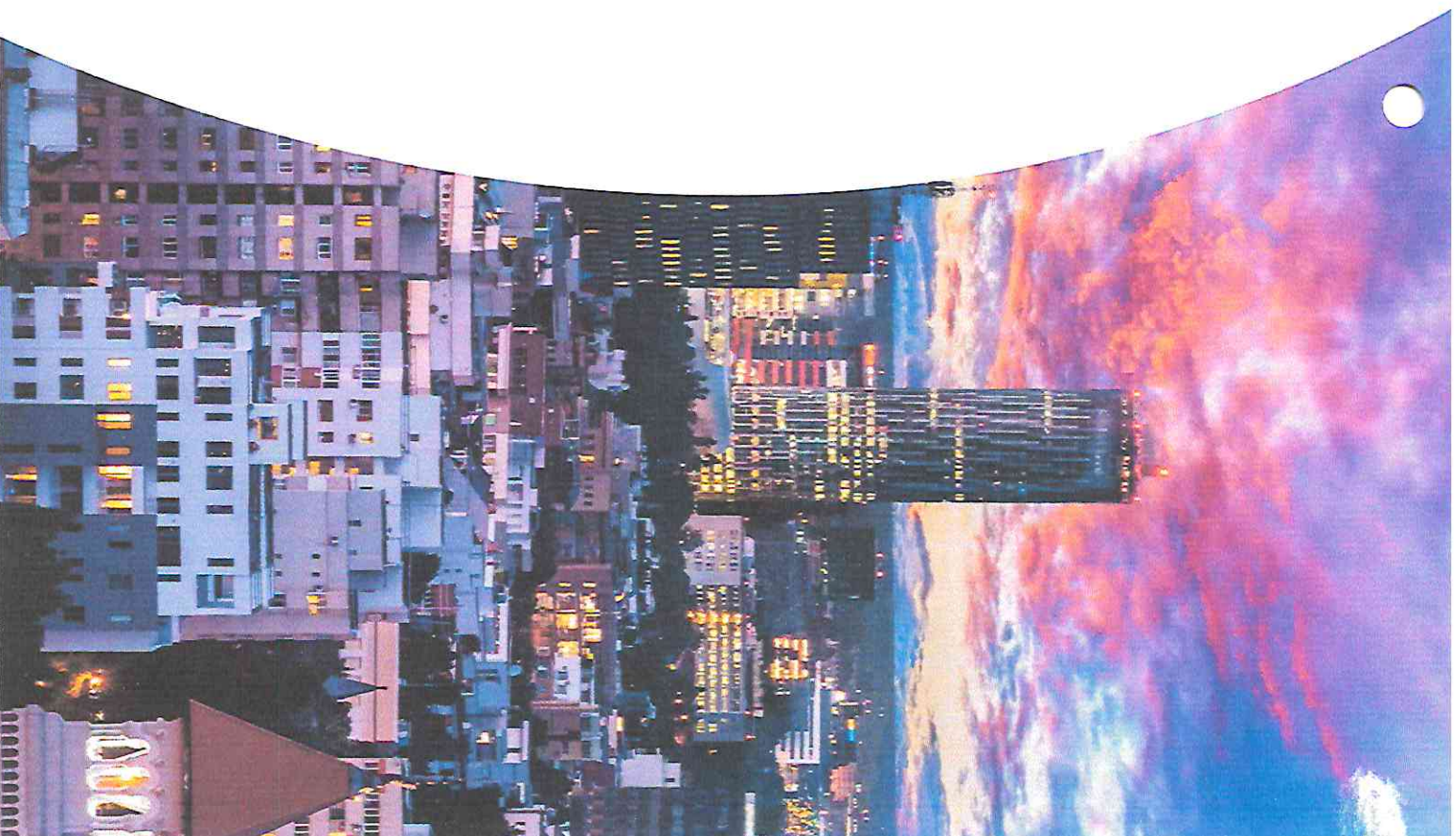
situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B

înscrisă în CF 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1

aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Spații tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA"

Adresa:

Municipiul Hunedoara, Județ Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B
Înscrisă în CF nr. 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la estimarea cuantumului minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", înscrisă în CF nr. 70011 Hunedoara, nr. cad. 70011-C1, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **cuantumul minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA"**, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate descrise în acest raport, la data de referință a evaluării 18.09.2023, este:

3,75 EUR/mp

echivalent

18,63 LEI /mp

**Curs de schimb / 18.09.2023
4,9690 Lei / EUR**

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

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



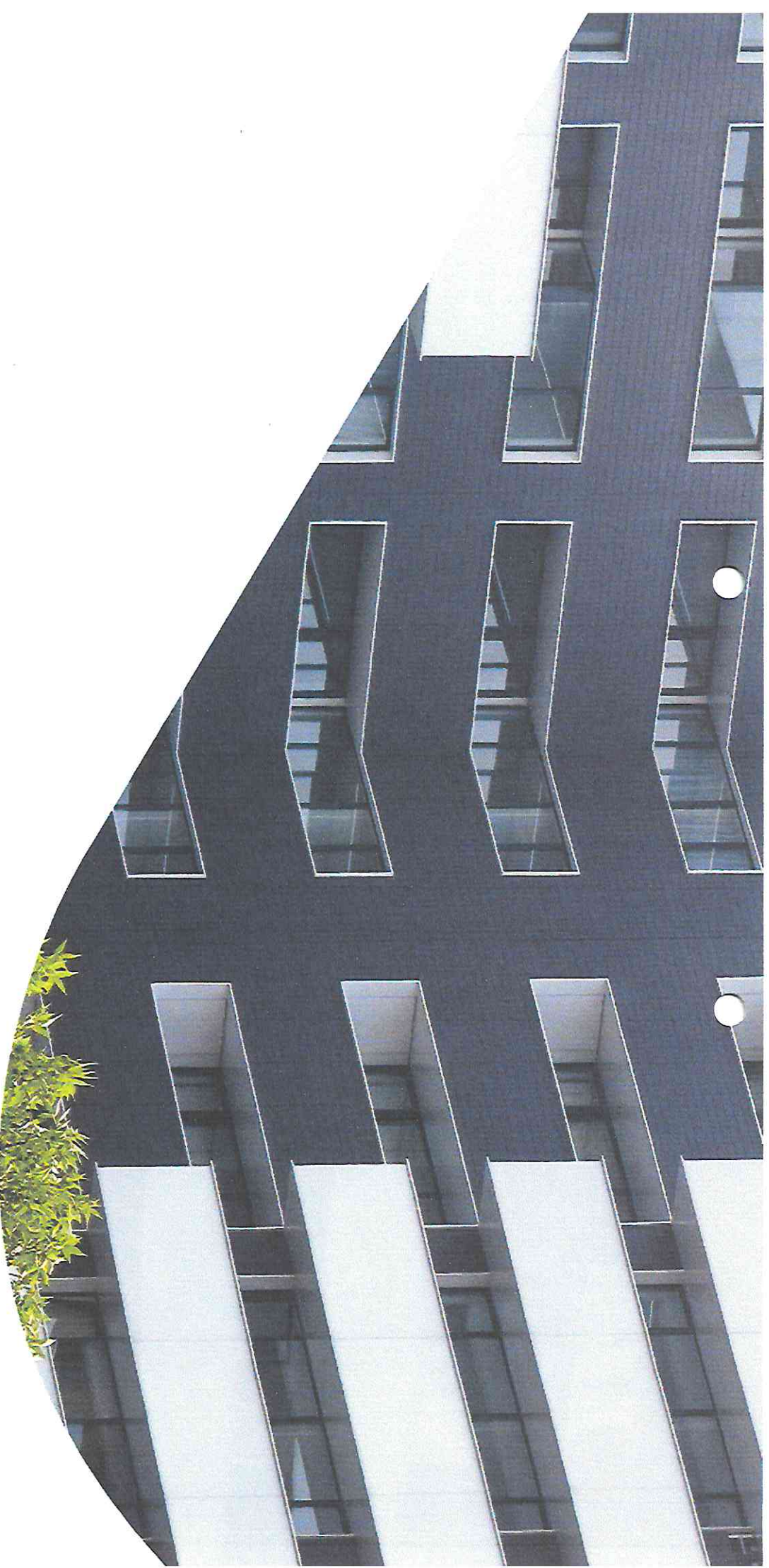
Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
4. PREZENTAREA DATELOR	15
5. ANALIZA DATELOR	27
6. EVALUARE	37
7. ANEXE	39



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE





Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	18.09.2023				
Data inspecției	18.09.2023				
Data evaluării	18.09.2023				
Evaluator autorizat	Oprîia Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	SPAȚII tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL “SSA HUNEDOARA”				
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B, Jud. Hunedoara Carte Funciara 70011 Hunedoara, Nr. cadastral 70011-C1				
Cartier /amplasare	Zonă periferică vestică: zona Castelului Corvinilor				
Cod postal	331131				
Anul construirii (data PIF)	2017				
Regim de înălțime	C1 – CLĂDIRE SEDIU (S+P+3E) , C2 - CABINĂ POARTĂ (P)				
Utilități	Energie electrică, gaz, apă, canalizare, centrala proprie de termoficare (conform informații furnizate de reprezentant proprietar)				
Finisaje	Medii / superioare				
Suprafețe	Construcție C1	Ac = 786 mp	Ad = 3.050 mp	Au tot =2.527,76 mp , din care :	Au inchirabila = 1.654,51 mp
	Construcție C2	Ac = 22 mp	Ad = 22 mp	Au inchiriată = 625,58 mp , Au neinchiriată (libera) = 1.028,93 mp	
	Teren – conf CF	St = 7.459 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Public				
Utilizare existentă	Inchiriate spatii in procent de cca. 38% cu destinația birouri, sedii de firme				
Curs de schimb valutar	4,9690 LEI/EUR				
CHIRIA DE PIAȚĂ	3,75 EUR/mp		echivalent	18,63 LEI/mp	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu sunt înscrise în CF. Evaluarea s-a realizat in ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.				

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 70011. <u>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</u> <u>Str. Furnalelor</u> <u>Drum asfaltat</u> <u>Public</u> *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi Public, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Observații speciale	Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a facut cu finantare prin Programul Operational Regional 2007- 2013, Axa prioritară 4 "Sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri regional si local", Domeniul de intervenție 4.2. "Reabilitarea situțiilor industriale poluate si neutilizate si pregătirea pentru noi activități", contract de finantare nr. 3136 din 05.06.2012. Obiectivul general urmarit prin proiect l-a constituit dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă. La data evaluării, sunt închiriate 14 din cele 30 de spatii tip birouri. Durata contractelor de închiriere este de 5 ani (cu o excepție – Biroul 3 Parter preluat în comodat de AJOFM pe 10 ani).
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	Nu se cunosc

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRITA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea și competența
evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.

Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI

Identificarea clientului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Identificarea utilizatorului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Alți Utilizatori desemnați

-

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

SPATII tip birouri din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA", regim de înălțime S+P+3E, cu 30 de spații închiriable, avand urmatoarea structură :

Suprafață utilă închirială total - din care :	(mp)
Suprafață utilă închiriată (14 spații)	1,654.51
Suprafață utilă neînchiriată (liberă) (16 spații)	625.58
	1028.93

Obiectul evaluării. Bunul evaluat

Adresa proprietății

Municipiul Hunedoara, str. Furnalelor nr. 2B, Jude. Hunedoara, cod poștal 331131

Carte Funciara 70011 Hunedoara, Nr. cadastral 70011-C1

Proprietar

Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Public (conform extras CF anexat)

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127087 – Domeniul Public) in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in Cartea Funciara nr. 70011 a localitatii Hunedoara, Jude. Hunedoara, cu nr. cadastral 70011-C1. Dreptul de proprietate este dobândit prin Construire, cota actuală 1/1.

Construcția este edificată pe terenul înscris în CF 70011, nr. cadastral 70011, în suprafață de 7.459 mp, același proprietar.

Conform Extras CF 70011 nu sunt înscrise sarcini asupra bunurilor evaluate.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este deplin, marketabil și nu este afectat de sarcini.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării **cuantumului minim al chiriei de piață în vederea închirierii spațiilor din incinta clădirii SIT INDUSTRIAL "SSA HUNEDOARA".**

Tipul de valoare adecvat acestui scop este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.



Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață a imobilelor evaluate, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață. Comentariile pentru definiția valorii de piață, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi de regulă convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic). La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulate în acel contract sunt considerate a fi adecvate, cu condiția să nu fie ilegale sau contrare cadrului general de reglementare,

și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuse sunt cei/cele aferente unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Metodologia de calcul a “chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 850 Evaluarea bunurilor imobile.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**18.09.2023**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9690 Lei/Euro**.

Moneda evaluării

Data evaluării

Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 18.09.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2023. Data evaluării este **18.09.2023**.

18.09.2023.

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **18.09.2023**, de către evaluator autorizat Oprîta Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP1 – identificare conform nr. cadastral 70011-C1 și în prezența reprezentantului proprietarului – dl. Director Munteanu Gelu.

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

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

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

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ Extras CF 70011, Relevée pe fiecare nivel al clădirii
 - ✓ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului documentația cadastrală care să conțină coordonatele STEREO 1970
 - ✓ Informații de pe site-ul Primăriei Hunedoara (<https://www.primariahunedoara.ro/ro/sit-industrial>)
- Alte informații, respectiv:

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

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

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

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

Responsabilitatea față de terți

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului : solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legea de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Evaluatorul a utilizat releevele puse la dispoziție de client și se formulează ipoteza ca ele sunt conforme cu realitatea din teren. Nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului eventuale modificări la proiectul de execuție al clădirii și se formulează ipoteza ca asemenea modificări nu există.
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

✓ la data inspecției, evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, calculele având la bază informațiile înscrise în releveele pe fiecare nivel puse la dispoziție de către proprietar. Evaluatorul formulează ipoteza ca sunt conforme cu suprafața reală.

✓ **Nota speciala:**

În prezent în apropierea României se desfășoară în prezent un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați. Menționăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra evoluției prețurilor / chiriei pe piața imobiliară.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

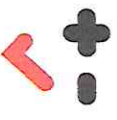


Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



4. PREZENTAREA DATELOR



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

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 70011 Hunedoara

ANCPPI

Nr. cerere 29583
Ziua 14
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100154017360

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Furnalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70011	7.459	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70011-C1	Loc. Hunedoara, Str Furnalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 5; S. construita la sol: 786 mp; S. construita desfasurata: 3050 mp; C1 Cladire sediu SD= 3050 Mp
A1.2	70011-C2	Loc. Hunedoara, Str Furnalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 22 mp; S. construita desfasurata: 22 mp; C2 Cabina poarta, SD=22 Mp

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Bunul evaluat face parte din **Domeniul Public al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028)**. Conform CF 70011, sunt înscrise în domeniul public al municipiului Hunedoara următoarele bunuri:

1. **TEREN INTRAVILAN** - nr. cadastral 70011 (notat sub A1), în suprafață de 7.459 mp, categoria de folosință – curți, construcții, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 62692. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, fiind întăbulat în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Public.

2. **CONSTRUCȚII**

2.1 **CLADIRE SEDIU** – nr. cadastral 70011-C1 (notat sub A1.1), destinație – construcții industriale și edititare, construcție pe 5 nivele (S+P+3E), suprafață construită Sc = 786 mp, Suprafață desfășurată Sd = 3.050 mp

2.2 **CABINĂ POARTĂ** – nr. cadastral 70011-C2 (notat sub A1.2), destinație – construcții anexă, construcție pe 1 nivel P, suprafață construită Sc = 22 mp, Suprafață desfășurată Sd = 22 mp

Pentru cele doua construcții, dreptul de proprietate a fost dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, fiind întăbulate în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Public.

- ✓ Conform extras CF 70011, eliberat în baza cererii nr. 29583 / 24.08.2023, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Se formuleaza ipoteza ca imobilul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25567 / 21/09/2017	
Act Notarial nr. 1769 - Act de dezlipire, din 20/09/2017 emis de Rusu Constantin; Hotărare Judecătorească nr. Sentința civilă nr.745/2014-Dosar.5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecătoria Hunedoara; Act Notarial nr. 9 - Încheiere de rectificare, din 11/10/2017 emis de Rusu Constantin; Hotărare Judecătorească nr. Sentința civilă nr.1238/2014-Dosar.1866/243/2014, din 17/09/2014 emis de Judecătoria Hunedoara;	
B1 Se inființează cartea funciara 70011 a imobilului cu numărul cadastral 62692;	A1
Act Administrativ nr. 663, din 30/11/2011 emis de PRIMARIA HUNEDOARA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PUBLIC	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;</i>	
B3 Se notează schimbarea destinației terenului înscris în partea -I-a din extravilan în intravilanul localității Hunedoara	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;</i>	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr.10880/65, din 20/02/2017 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; Act Administrativ nr. A.C.160, din 30/08/2011 emis de PRIMARIA HUNEDOARA; Act Administrativ nr. 30527, din 31/10/2014 emis de BCPI HUNEDOARA; Act Administrativ nr. A.C.110, din 13/08/2013 emis de PRIMARIA HUNEDOARA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PUBLIC	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 5113 din 28/02/2017;</i>	
467 / 05/01/2023	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura strada și adresa nr.131080/220, din 29/12/2022 emis de Primaria Municipiului Hunedoara; Act Administrativ nr. Adresa nr.521, din 04/01/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;	
B8 Se noteaza adresa imobilului:strada Furnalelor nr.2B	A1, A1.1, A1.2

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În scopul estimării chiriei de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de gaz, apă, canalizare, de încălzire, dotare cu lift, grupuri sanitare pe fiecare nivel, sau ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.



Descrierea zonei în care se afla proprietatea subiect

Situl Industrial "Structura de Sprijinire a Afacerilor (SSA) Hunedoara" este amenajat pe o suprafață de 20 ha teren.

Terenul aparține domeniului public al municipiului Hunedoara și este înscris în CF nr. 70011 Hunedoara. Realizarea Sitului Industrial SSA Hunedoara s-a făcut cu finanțare prin Programul Operațional Regional 2007-2013, Axa prioritară 4 "Sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri regional și local", Domeniul de intervenție 4.2. "Reabilitarea siturilor industriale poluate și neutilizate și pregătirea pentru noi activități", contract de finanțare nr. 3136 din 05.06.2012.

Obiectivul general urmărit prin proiect l-a constituit dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Hunedoara prin crearea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, prin intermediul căreia să crească volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă.

Prin îndeplinirea obiectivelor specifice ce au decurs din obiectivul general al proiectului s-a realizat :

- Reabilitarea a 20 ha de teren din fostul Combinat Siderurgic Hunedoara, aflat în prezent în proprietatea publică a municipiului Hunedoara, activitate ce a constat în depoluarea (ecologizarea / decontaminarea) solului, a panzei freatice și gestionarea deșeurilor rezultate ;

- Realizarea unei Structuri de Sprijinire a Afacerilor, respectiv :

- **Clădire "Structura de Sprijinire a Afacerilor (S+P+3E)"** având toate instalațiile și dotările necesare funcționării la înalte standarde de calitate (încălzire centrală, apă caldă menajeră, instalație de aer condiționat cu recirculare și purificarea aerului, lift persoane, mobilier, calculatoare, imprimante, televizoare, flipchart, sisteme de obscurizare, sistem video, sistem proiectie, internet, telefonie) – **face obiectul prezentului studiu de oportunitate pentru estimarea cuantumului chiriei de piață în vederea închirierii spațiilor din clădire.**

- Realizarea unui număr de 49 parcele de teren cu drumuri de acces și utilități (apa-canal, gaz, energie electrică) pentru a pune la dispoziția investitorilor infrastructura necesară dezvoltării de afaceri productive .

- Imobilul care face obiectul studiului de oportunitate, este situat în zona periferică vestică a municipiului Hunedoara , pe str. Furnalelor 2B, în apropiere de obiectivul istoric Castelul Corvinilor. Strada Furnalelor începe din zona Parcării Castelul Corvinilor și se află la intersecția străzilor Ciin Bursan – str. Castelului – str. Voinei (str. Zlasti) – str. Furnalelor. În zonă se regăsește și grupul WERK (restaurant, Hotel, SPA).

- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple :

- ✓ zonă cu potențial industrial - definită de întreprinderi private care activează pe platforma veche a combinatului Arcelor Mittal, în construcții vechi reamenajate sau construcții noi, dar și de potențialul industrial oferit de Situl Industrial Hunedoara prin cele 49 de parcele disponibile.
- ✓ Zonă turistică – concentrată în jurul Castelului Corvinilor
- ✓ zonă comercială – definită de spații comerciale dezvoltate pe măsura dezvoltării turistice a zonei (restaurante, fast – food-uri, hotel, pensiuni, zona wellness &SPA, muzee, etc)
- ✓ zonă administrativă – datorită unor instituții publice situate în zonă (Ocolul Silvic, Primăria mun. Hunedoara)
- ✓ zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate P – P+1, existente în zonă

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare



- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun (în apropiere) , a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. Furnalelor până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau amenajate pe platforma SIT-ului Industrial

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Furnalelor Drum asfaltat Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatoul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.

• Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	DA	NU	DA	DA	DA

Utilități existente în zonă / pe proprietate :

- energie electrică
- gaz metan
- rețea de apă potabilă
- canalizare
- telefonie, internet.
- sistem de încălzire centrala la nivelul clădirii
- instalație de aer condiționat cu recirculare și purificarea aerului
- lift intern
- iluminat extern

Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Suprafața terenului : 7.459 mp
- ✓ Deschiderea la stradă: accesul se face controlat, direct din strada Furnalelor prin poartă cu barieră, existând în acest scop si o Cabină poartă , nivel P, cu Sc=22 mp, Sd = 22 mp
- ✓ Front stradal la str. Furnalelor : cca. 165 mp
- ✓ Topografie/relief: drept in zona constructiei, pantă ușoară în rest
- ✓ Formă: formă neregulată, adaptată terenului
- ✓ Alte observații: -

Informații despre amplasament.

Caracteristici juridice:

✓ Utilizare legală:

CLĂDIRE DE BIROURI – S+P+3E, realizată cu finanțare prin Programul Operațional Regional 2007- 2013, Axa prioritară 4 ”Sprijinirea dezvoltării mediului de afaceri regional și local”, Domeniul de intervenție 4.2. ”Reabilitarea situurilor industriale poluate și neutilizate și pregătirea pentru noi activități”, contract de finanțare nr. 3136 din 05.06.2012 .

Caracteristici economice:

✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;

✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;

✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

✓ Actual : utilizată, grad de încărcare de cca. 40%

✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc

✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;

✓ Alte restricții existente: -

Descrierea construcției CLĂDIRE SEDIU – nr. cadastral 70011-C1

Clădirea care face obiectul studiului de oportunitate se află amplasată în zona de acces pe platforma SIT-ului Industrial, la limita cu str. Furnalelor. Accesul pe platforma se face contoliat prin zona de acces delimitată de imobilul Cabină Poartă – nr. cadastral 70011—C2. În vecinătatea clădirii se află 2 zone de parcare cu cca. 30 locuri pentru ocupanții spațiilor din Clădirea Sediului.

Construcția este edificată pe terenul intravilan cu nr. cadastral 70011, în suprafață de 7.459 mp, proprietatea Municipiului Hunedoara – Domeniul Public. La data inspecției, terenul era plan cu pantă ușoară în vecinătate, împrejmuit și amenajat în zona construcției (drumuri și alei betonate, locuri de parcare, racordare la utilități, iluminat exterior).

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP, având un front stradal la str. Ecaterina Varga de cca. 165 ml.

Imobilul a fost recepționat în anul 2017 (conform informații furnizate de proprietar – Certificat de atestare a edificării construcției nr. 10.880/65/20.02.2017 emis de Primăria Hunedoara).

- Vârsta cronologică a construcției : 6 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 6 ani.
- Regim de înălțime: S+P+3E
- Rism seismic : Nu se cunoaște
- Categoria de importanță a construcției : C
- Clasa de importanță a construcției : III
- Grad de rezistență la foc : II

Descrierea amenajărilor și
 construcțiilor

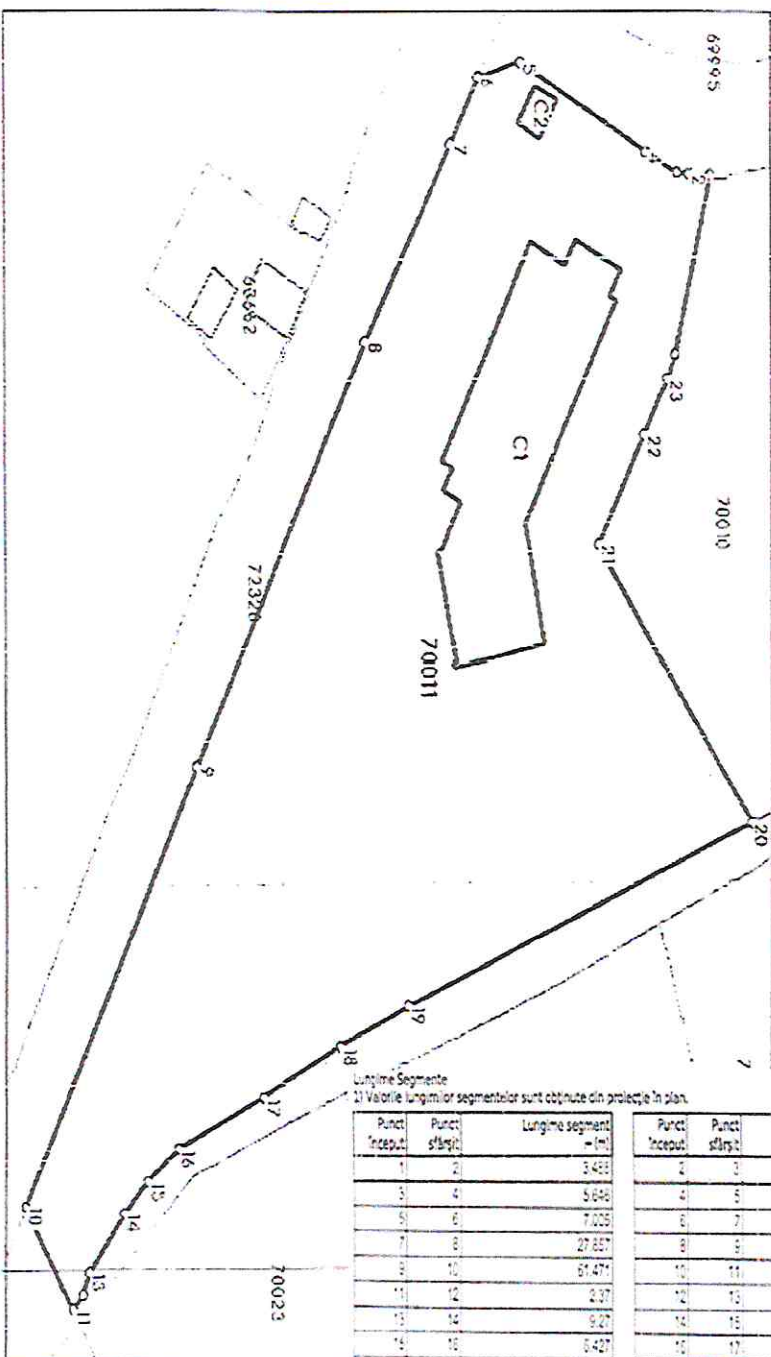


Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
70011	7.459	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
1	2	3.433
3	4	5.646
5	6	7.026
7	8	27.657
9	10	19.471
11	12	2.37
13	14	6.27
15	16	6.427
17	18	13.180
19	20	59.433
21	22	15.033
23	24	3.32

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment = (m)
2	3	23.333
4	5	14.007
6	7	14.007
8	9	14.007
10	11	14.007
12	13	14.007
14	15	14.007
16	17	14.007
18	19	14.007
20	21	14.007
22	23	14.007
24	25	14.007

1) Lungime segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
2) Distanza dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 2 milimetri.

Date referitoare la teren

Nr cn	Categorie folosinta	Inta vian	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	construcții	DA	7.459	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Cd.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinte
A1.1	70011-C1	Industriale si edilitare	786	Cu acte	S. construita la sol:786 mp; S. construita desfasurata:3050 mp; C1 Cladire sediu SID=
A1.2	70011-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; C2 Cabina poarta; SD=22



Suprafețele construcției :

- Suprafața construită Ac = 800,80 mp ;
- Suprafața desfășurată Ad = 3.167,85 mp ;
- Suprafața utilă totală Aut = 2.527,76 mp din care :
 - Suprafață utilă închiriată Aui = 1.654,51 mp
 - Dependințe/Spații administrative neînchiriate Ani = 873,25 mp
- Utilizare actuală: spațiu utilizat, gradul de ocupare al spațiilor disponibile fiind de cca. 40%
- La data evaluării:
 - sunt închiriate 14 spații din totalul de 30 (reprezentând cca. 38%), 9 dintre acestea având suprafața utilă sub 50 mp, iar 5 sunt cu suprafața utilă cuprinsă între 50 – 100 mp
 - Există un potențial disponibil de închiriere de cca. 62%, reprezentat de 16 birouri/spații, din care :
 - 8 cu suprafața cuprinsă între 20 – 50 mp
 - 6 cu suprafața cuprinsă între 50 – 100 mp
 - 2 cu suprafața peste 100 mp
- Ponderea birourilor cu suprafața până la 50 m reprezintă cca. 33% din total suprafață închiriată, fiind și cele mai solicitate (cca. 52% din suprafața utilă închiriată).
- Durata contractelor de închiriere este de 5 ani (cu o excepție – Biroul 3 Parter preluat în comodat de AJOFM pe 10 ani).

	(mp)	Pondere %	Structura spații funcție de suprafață	Numar spatii	Pondere suprafata / Total suprafata utilă închiriată
Suprafață utilă închiriată total - din care :	1.654,51	100,0%	Su = (20 ÷ 50)	17	32,9%
Suprafață utilă închiriată (14 spatii)	625,58	37,8%	Su = (50 ÷ 100)	11	45,6%
Suprafață utilă neînchiriată (liberă) (16 spații)	1028,93	62,2%	Su = peste 100 mp	2	21,6%

Situația efectivă a spațiilor din imobilul CLĂDIRE SEDIU este prezentată mai jos.



Nivel	Spațiu	Suprafața utilă / spațiu	Suprafața utilă / nivel	Stare spațiu la data evaluării	Durață contract	Data încetare contract
Subsol	Adapost A.L.A.	66,92	227,44	închiriat	5	06.04.2025
	Dependințe / Spații administrative neînchiriable	94,17		închiriat	5	01.11.2026
	Birou 1	55,75		închiriat	5	24.04.2024
	Birou 2	36,58		închiriat	5	11.09.2033
Parter	Birou 3	95,95	595,98	închiriat	5	28.03.2028
	Birou 4	47,20		închiriat	5	
	Birou 5	25,35		liber		
	Spațiu polivalent (cafeterie, oficiu, spațiu de servire)	177,10		liber		
	Dependințe / Spații administrative neînchiriable	158,05		liber		
	Birou 1	56,79		liber		
	Birou 2	37,90		închiriat	5	31.07.2023
	Birou 3	39,15		liber		
	Birou 4	74,50		liber		
	Birou 5	73,30		liber		
Etaj 1	Birou 6	37,00	655,01	liber		
	Birou 7	20,20		închiriat	5	25.11.2023
	Birou 8	27,15		închiriat	5	16.01.2027
	Birou 9	29,75		închiriat	5	02.11.2026
	Birou 10	26,20		închiriat	5	01.08.2023
	Birou 11	53,35		închiriat	5	29.07.2024
	Spațiu arhivă	9,95		închiriat	5	
	Dependințe / Spații administrative neînchiriable	169,77		liber		
Etaj 2	Birou 1	56,79	664,96	liber		
	Birou 2	37,90		liber		
	Birou 3	39,15		liber		
	Birou 4	74,50		liber		
	Birou 5	73,30		liber		
	Birou 6	37,00		liber		
	Birou 7	20,20		liber		
	Birou 8	27,15		liber		
	Birou 9	29,75		închiriat	5	17.01.2027
	Birou 10	26,20		închiriat	5	08.01.2024
	Birou 11	53,35		închiriat	5	05.08.2024
	Spațiu arhivă	9,95		închiriat	5	
	Dependințe / Spații administrative neînchiriable	179,72		liber		
Etaj 3	Sala de conferințe - 145 locuri	179,75	384,37	liber		
	Dependințe / Spații administrative neînchiriable	204,62				
	Terasă circuliabile	301,20				



Compartimentare construcție

În cadrul CLADIRE SEDIU "Structura de Sprijinire a Afacerilor (SSA) Hunedoara" se pot desfășura următoarele tipuri de activități:

- servicii de consultanță de afaceri și proiectare
- sedii / depozite servicii de curierat
- servicii specializate în domeniul pazii și protecției
- servicii de plasare a forței de muncă
- centre de copiere, dezvoltare albume, etc.
- sedii pentru școli de meserii / cursuri de calificare / training specializat / organizare evenimente
- ateliere de confecționare obiecte de artizanat / suveniruri
- servicii tip cantină
- servicii specializate de spălătorie și curățenie ecologică
- agenții de organizare de expoziții și/sau târguri tematice
- prestări servicii arhivare
- sedii firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor (bone)
- societate administrator alte societăți
- sedii firme

Din această perspectivă, din punct de vedere al proiectului, clădirea este compartimentată astfel :

PARTER + ETAJ 1 ÷ 3 : LOCAȚII BUSSINES

- 27 spații de birouri
- 12 grupuri sanitare (pentru bărbați, femei și persoane cu handicap locomotor)
- 2 secretariate
- 3 recepții
- 1 arhivă + 2 depozite multimedia / mobilier
- 3 săli office
- 1 cafeterie + 1 sală spațiu servire
- 2 terase agrement / recreere
- sala de conferințe cu 145 locuri + foaier (etaj 3)

SUBSOL :

- centrala termică
- vestiar + grup sanitar (2)
- bucatărie + spălătorie + depozit veselă
- office + depozite

Toate spațiile și compartimentele sunt dotate cu toate instalațiile și echipamentele necesare funcționării la înalte standarde de calitate (încălzire centrală, apă caldă menajeră, instalație de aer condiționat cu recircularea și purificarea aerului, lift persoane, mobilier, calculatoare, imprimante, televizoare, flipchart, sisteme de obscurizare, sistem video, sistem proiectie, internet, telefonie)

Căldirea - are următorul **sistem constructiv**: *(conform informatii furnizate de reprezentant proprietar)*

- Fundații – radier general
- Structura de rezistență este realizata din stâlpi, cadre si elemente structurale beton armat;
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizati din :
- BCA de 35 cm + termosistem din polistiren expandat detensionat de fațade cu densitate mare de 100 mm
- BCA de 35 cm + termoizolație saltele vată minerală rigidă 10 cm caserată cu aluminiu + panouri fațadă ventilație Al montate pe profile metalice
- Pereți de compartimentare sunt din :
- BCA 15 cm
- Gipscarton RF 60 minute, grosime 15 cm pe profile metalice CwSI Uw 100 cu 2 str. X 12 mm pe o față și termoizolație vată minerală 10 cm.
- Planșee din beton armat;
- Acoperiș tip terasă necirculabilă, hidroizolat;

Finisaje exterioare:

- Fațadă cortină autoportantă pe profile metalice aluminiu cu panouri sticlă termoizolantă 3 straturi.
- Tencuiei decorative de exterior peste sistem termoizolant
- Tamplărie : structură PVC cu geam termopn

Finisaje interioare :

- Tavan fals casetat , luminatoare, prevăzut cu anemostate de aspirație / refulare aer si senzori de detectare incendii
- Pardoseli din gresie antiderapantă de calitate – pe holuri, în băi, spații administrative;
- Pardoseli din parchet laminat de trafic intens în birouri
- Tamplărie interioară : structură PVC cu geam termopan;
- Finisaje pereți interiori: tencuiei gletuite și zugrăveli lavabile în birouri , holuri, casa scărilor, respectiv faianță pe contur integral H = 2,10 m în grupurile sanitare
- Calitatea finisajelor: materialele folosite la realizarea finisajelor sunt de calitate superioară, majoritatea spațiilor libere fiind disponibile pentru închiriere imediată .



Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionale, bine intretinute;
- corpuri de iluminat, prize, standard – functionale ;
- Instalatii si dotari termice : centrala termică functionala la nivelul clădirii
- Corpuri radiante metalice existente, stare tehnică bună.
- Instalatii si dotari sanitare functionale, complete, bine intretinute – existente la fiecare nivel;
- Instalatii de alimentare cu gaze – existentă.

Alte dotări :

- Spațiul Sala de conferințe, cu o capacitate de 140 locuri, este prevăzut cu toate dotările pentru această destinație : sistem de proiecție, sistem video, sistem de obscurizare, televizoare, sistem audio / microfon, mobilier adecvat. La data evaluării spațiul poate fi folosit în acest scop, însă cererea pentru acest gen de servicii este redusă la data evaluării, luând în considerare și gradul de ocupare redus din ultimii ani.
- Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca acest spațiu, ca și celelalte spații peste 100 mp pot fi asimilate unor birouri open - space si vor fi tratate în evaluare ca atare, estimându-se o chirie unitară de piață.

- Cladirea deține și :
 - lift funcțional la data evaluării, cu o capacitate de 10 locuri
 - scară de evacuare exterioară din structură de beton placată cu gresie antiderapantă și balustrăzi metalice
 - scară de acces interioară din structură de beton placată cu gresie antiderapantă și balustrăzi metalice
- Proprietatea este împrejmuită și dispune de locuri de parcare betonate (cca. 30 locuri)
- Proprietatea dispune de iluminat și sistem de pază.
- În estimarea chiriei de piață, atât clădirea în ansamblul ei, cât și birourile, au fost considerate functionale si amenajate adecvat pentru desfasurarea unei activitati de birouri, sedii de firmă, etc..
- CMBU : cladire cu spatii de birouri

Nota:

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

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

Date privind impozitele și taxele

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

✓	Data	:	-
✓	Vânzător	:	-
✓	Preț vânzare	:	-



5. ANALIZA DATELOR



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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Analiza pieței imobiliare

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip clădire cu spații de birouri.

Chiar dacă obiectul evaluării este o clădire S+P+3E dedicată închirierii, estimarea chiriei de piață se va face prin estimarea unei chirii unitare aferentă unor birouri individuale pe 3 palieri de suprafețe :

- Birouri cu suprafețe cuprinse între 20 – 50 mp
- Birouri cu suprafețe cuprinse între 50 – 100 mp
- Birouri cu suprafețe peste 100 mp (100 – 200 mp)

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Administrativ/ Birouri
- Spațiu comercial (pentru suprafețele mari)

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea administrativă (birouri, sedii de firmă), dar și comercială (prestări servicii, mici magazine, centre de livrare, etc). Evaluatorul consideră că nivelul de versatilitate și converse dintr-o utilizare în alta este ridicat, informațiile de piață putând fi asimilate din cele două nișe apropiate.

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

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusa evaluării este una comercială / spațiu de birou, independent sau integrat într-o clădire.

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** administrativ / birouri
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ✧ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - ✧ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, în general companii mici/mijlocii care au nevoie de spații administrative/doresc să-și extindă activitatea;
 - ✧ **Calitatea construcției:** buna, să permită exercitarea activității;
 - ✧ **Caracteristicile dotarilor: dotari medii / superioare**
 - ✧ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre închiriere / vânzare în zona periferică / mediană din municipiul Hunedoara;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate într-un timp relativ scurt, fie sunt libere în vederea închirierii;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcuri, obiective turistice, instituții publice;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților comerciale / spații de birouri – *independente sau integrate într-o clădire*, situate în *zona periferică / mediana a municipiului Hunedoara*.

TENDINȚELE 2023 PENTRU SPAȚIILE DE BIROURI

Spațiile de birouri au suferit o serie de schimbări majore în ultimii ani. Cele mai multe dintre aceste schimbări au început odată cu restricțiile din domeniul sănătății publice de la începutul pandemiei COVID-19, care au dus la o creștere bruscă și dramatică a frecvenței muncii la distanță. Când au luat sfârșit restricțiile, a început dezbaterea controversată privind „revenirea la locul de muncă”. Dar acum, la aproape 3 ani de la începutul pandemiei, cercetările arată că munca la distanță a devenit din nou o caracteristică mai puțin întâlnită, 80% dintre cele mai importante organizații din lume lucrând în prezent într-o manieră hibridă, iar acest lucru este puțin probabil să se schimbe.

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

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

O altă predicție ar fi că, tot până în 2025, mai puțin de 5% dintre angajații care lucrează la birou vor prefera să lucreze dintr-un loc de muncă corporativ cu normă întreagă - în scădere de la 17% în 2021. Gartner estimează însă că frecvența de cinci zile pe săptămână de lucru în persoană va continua să scadă. Această proiecție corespunde cu datele furnizate de [Leesman](#) (liderul mondial în măsurarea eficacității locurilor de muncă din cadrul companiilor, standardele de referință Leesman Office sunt generate din cea mai mare bază de date actuală privind performanța la locul de muncă, cu peste 54.000 de respondenți până în prezent) și de alte surse din industrie, care au înregistrat pe scară largă scăderea prevalenței muncii cu prezență fizică la birou, cu normă întreagă.

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



Bunastarea angajatorilor, o prioritate

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

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

În viitorii ani, va fi importantă o abordare ospitalieră care să atingă cât mai multe dintre cele 5 simțuri, spații curate, luminoase, care miros frumos și au acces la facilități de tip cafeterie sau magazine. Nu în ultimul rând una dintre principalele facilități pe care proprietarii de spații de birouri vor trebui să o pună la dispoziția chiriașilor o reprezentă locurile de parcare. De asemenea, angajatorii - împreună cu proprietarii clădirilor de birouri - vor trebui să îmbunătățească accesul la spațiile de birouri, adăugând noi tehnologii și optimizând calitatea conexiunilor la locul de muncă.

Biroul nu va mai fi un loc pentru sarcini de rutină și afaceri obișnuite, ci scopul său va fi acum de a oferi un mediu care servește drept centru de colaborare creativă, socializare, consolidare a echipei și dezvoltare personală. De asemenea, în 2023, vom vedea mult mai multe organizații care vor căuta spații în aer liber pentru a le permite angajaților accesul la aerul proaspăt și la calmul atât de necesar în cadrul zilei de lucru. Terasele, balcoanele și curțile interioare nu numai că oferă un spațiu suplimentar pentru ca angajații să socializeze și să se relaxeze, dar încurajează o mai bună stare de sănătate și de bine prin creșterea accesului la lumina naturală, oferind un răgaz foarte necesar față de ecranele de calculator și birourile zgomotoase - prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se adapteze și la aceste cerințe.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa / închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze / închirieze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea

Chiriile din centrele de birouri au crescut în perioada T2 2022, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creșterea inflației, creșterea energiei, a prețurilor și costurilor taxelor de serviciu, a fost afectată capacitatea și disponibilitatea chiriașilor de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, am asistat la o creștere limitată pentru chirii în 2022, iar cererea estimată s-a consolidat în 2023.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută și vine din partea firmelor care doresc să-și extindă activitatea.

La capitolul criterii de selecție a unei proprietăți de acest tip, în vederea vânzării / închirierii, **amplasamentul** este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de **importanța chiriei**. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează **confortul imobilului** și **vechimea** acestuia.

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

- **Cererea pentru închiriere / cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
- Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare / închiriere și implică la cea a cererii solvabile
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor mici / mijlocii care intenționează să-și extindă afacerea și în Hunedoara și au nevoie temporar de un birou / sediu. Cererea mai se regăsește și în rândul PFA, firme specializate pe servicii de contabilitate, logistică, transport, etc. și pentru care opțiunea închirierii este prioritară înaintea achiziției unui spațiu.
- **Interesul investițional:** există și este în ușoară creștere. Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un cunștun cat mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate spațiile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone mediane/periferice, cu un nivel al traficului și zgomotului mai redus, și având în vedere nivelul chiriei mult mai mic față de zonele centrale. În Hunedoara, timpul necesar traversării orașului este redus, fără blocaje auto, ca urmare nu este un impediment amplasamentul periferic. Sunt interesate de zonele centrale firmele pentru care expunerea sau vadul comercial sunt factori determinanți. De asemenea, cererea este mai mica pentru spațiile cu suprafețe excedentare, dacă obiectul de activitate nu impune așa ceva. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

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

Scenariul opus ar putea fi asociat fie cu o încetinire economică, fie cu un număr mai mare de companii care își vor reduce spațiul de birouri pe fondul unei activități hibride, ceea ce ar avea un impact negativ asupra ocupării și ar diminua efectul ciclului de activitate redus. Oricum ar fi, calitatea rămâne o prioritate de top pentru majoritatea companiilor care caută să închiriere birouri.

„Certificările pentru clădiri verzi devin o necesitate pentru orice proprietar care dorește să-și închiriereze cu succes birourile. Mai mult decât atât, într-o lume post-COVID și cu inflație ridicată și într-o perioadă în care este mai dificil să readuci angajații la birou, proprietarii caută din ce în ce mai mult diferite certificări ESG care să-i diferențieze pe piață, iar chiriașii sunt interesați și dispuși să plătească o chirie mai mare pentru spații de birouri mai sustenabile.

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

Gradul de neocupare si chirile

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

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

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

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

- **oferta de vanzare** – moderată, asezată pe un trend de stagnare. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – moderată, ușoare semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** –suficient, aflat in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate modificări semnificative;
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între **10 și 20%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între **2 - 14 euro/mp/luna**;
- **gradul de ocupare** – în cazul inchirierii este de **aprox. 80% - 90%**

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafata, finisaje si dotari;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6. Previzunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP COMERCIAL

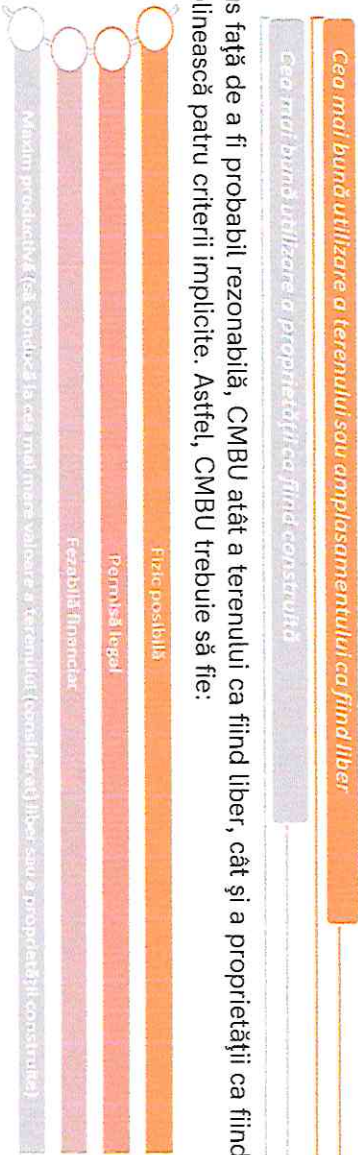
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:



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

Cea mai bună utilizare



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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

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

Varianta 1 - demolarea construcției existente și dezvoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viața economică a clădirii este departe de a fi expirată iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substanțiale, consideram ca o asemenea variantă nu este fezabilă;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

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

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificată pentru acest tip de proprietate, mai mare decât oferta, susțin păstrarea utilizării spațiilor din incinta clădirii evaluate ca spații de birouri.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:
Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de tip **administrativ / spații de birouri**.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ / birouri	da	da	da	da
Prestări servicii	da	da	da	nu
Comercial (ptr spațiile mai mari)	da	da	da	nu

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Abordări în evaluare

Pentru a obține nivelul chiriei de piață se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare.

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

Având în vedere tipul proprietății (**spațiu de birou în clădire de birouri**) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat abordarea prin piață.

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

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

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

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

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

Chirie de piața:

3.75 Euro/mp util echivalent a 18,63 Lei/mp

Curs de schimb utilizat, comunicat de BNR pentru 18.09.2023 : 4,9690 lei/Eur.



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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

Luând în considerare cele de mai sus, concluzia evaluatorului este susținută de analiza comparațiilor relative din cadrul abordării prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

3,75 EUR/mp

echivalent

18,63 LEI/mp

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 18.09.2023 : 4,9690 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului



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

Evaluare:

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționării
- ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Printre evaluatorii FairValue sunt:

- ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
- ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGOVA)
- ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Promptitudine și operativitate:

- ✓ Sistem Public de comunicații securizat
- ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Risc management:

- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri



Anexa nr. 2 – Abordarea prin piata – Analiza comparatiilor relative

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

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

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

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

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietatile comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP COMERCIAL

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
CHIRIE (€/mp)	-	5 €	8 €	4 €	5 €	4 €
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
ARIE INCHIRIABILA (mp)	(20 ÷ 50)	30.00 mp	40.00 mp	40.00 mp	28 mp (449 mp/16 cam)	90.00 mp
ANUL PIF / VECHIME	2017	2010	1965	1970	2000 / 2020	2010
FINISARE	MEDII / SUPERIOARE	superioară	superioara	medii	superioara	inferioara
RATA PARCARE/ARIE INCHIRIABILA	0	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică	mai mica
LOCALIZARE	Str. Furnalelor nr. 2B	zona Spitalul Municipal Hunedoara	Central b-dul Dacia bl. G1 stradal	zona Piata Obor str. N. Balcescu nr. 1	Zona OM str. G. Enescu	Micro 7 str. Trandafirilor
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
ARIE INCHIRIABILA	integral	integral	integral	integral	integral	integral
ALTA ELEMENTE - FACILITATI	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	grup sanitar propriu CT proprie	grup sanitar propriu Aparat aer conditionat	grup sanitar/cam incalzire centr	grup sanitar/nivel Aparat aer conditionat
DISPUNERE VERTICALA	P, 1E, 2E	1E / P+2E	P / P+9 stradal	P / P+3	partier+mezanin	P (cladire independenta)

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
CHIRIE (€/mp)	-	5.00 €/mp	8.00 €/mp	4.00 €/mp	5.12 €/mp	4.45 €/mp
ARIE INCHIRIABILA (mp)	(20 ÷ 50)	30 mp	40 mp	40 mp	28 mp (449 mp/16 cam)	90 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Chirie de plata (€)	(-10% ÷ 20%)	4.00 €	6.40 €	3.20 €	4.61 €	3.56 €
<i>Elemente de comparatie</i>						
LOCALIZARE	Str. Furnalelor nr. 2B	zona Spitalul Municipal Hunedoara Laborator MedLife	Central b-dul Dacia bl. G1 stradal	zona Plata Obor str. N. Balcescu nr. 1 Policlinica cu plata - vedere in spate)	Zona OM str. G. Enescu	Micro 7 str. Trandafirilor
ANUL PIF / VECHIME	2017	SUPERIOARĂ 2010	SUPERIOARĂ 1965	INFERIOARĂ 1970	SUPERIOARĂ 2000 / 2020	INFERIOARĂ 2010
FINISARE	MEDII / SUPERIOARE	superioară	superioara	medii	superioara	inferioara
		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
DIMENSIUNE (mp)	(20 ÷ 50)	30 mp	40 mp	40 mp	28 mp (449 mp/16 cam)	90 mp
		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
DISPUNERE VERTICALA	P, 1E, 2E	1E / P+2E	P / P+9 stradal	P / P+3	partier+mezanin	P (cladire independenta)
		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
RATA PARCARE/ARIE INCHIRIABILA		mai mică	mai mică	mai mică	mai mică	mai mica
		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ARIE INCHIRIABILA	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTA ELEMENTE - FACILITATI	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	CT propriu	grup sanitar propriu Aparat aer conditionat	grup sanitar/cam incalzire centr	grup sanitar/nivel Aparat aer conditionat
		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
SUPERIOARĂ		3	4	1	4	2
SIMILARĂ		5	2	2	4	2
INFERIOARĂ		2	3	6	1	5
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA				
Comparabila B	6.40 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila D	4.61 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila A	4.00 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila E	3.56 €/mp	Chirie de plata, proprietate subiect (€/mp)			18.63 lei/mp	
Comparabila C	3.20 €/mp	INFERIOARĂ				
					Curs de schimb BNR 4.9690 lei/€	



Anexa 3 Fotografii

Aspecte din zona Centru Vechi in reamenajare



Zona Castelul Corvinilor



Zona de acces pe str. Furnalelor



Hotel- Restaurant – SPA WERK





Acces spre str. Furnalelor



Str. Furnalelor



Poarta acces la proprietate. Cabină poarta 70011-C2



Vedere curte proprietate



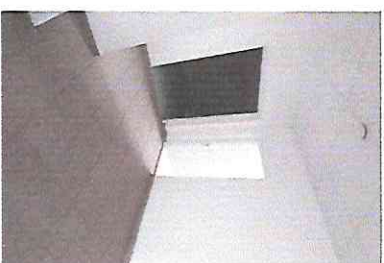
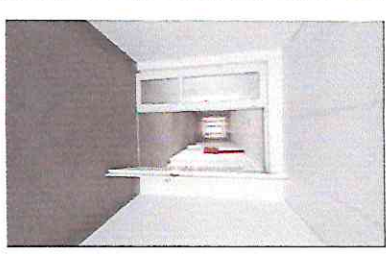
Vedere panorama oras de pe proprietate



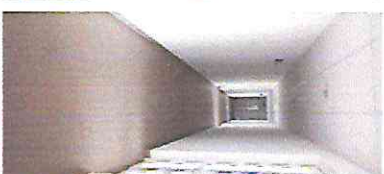
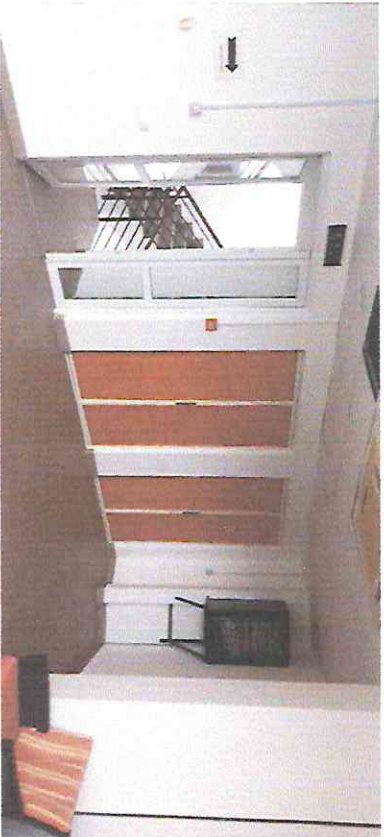
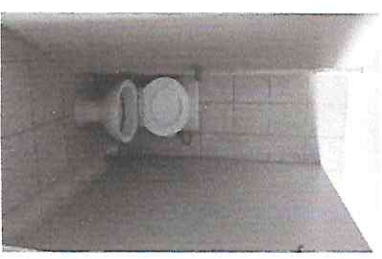
Vederi cladire sediu - Birouri

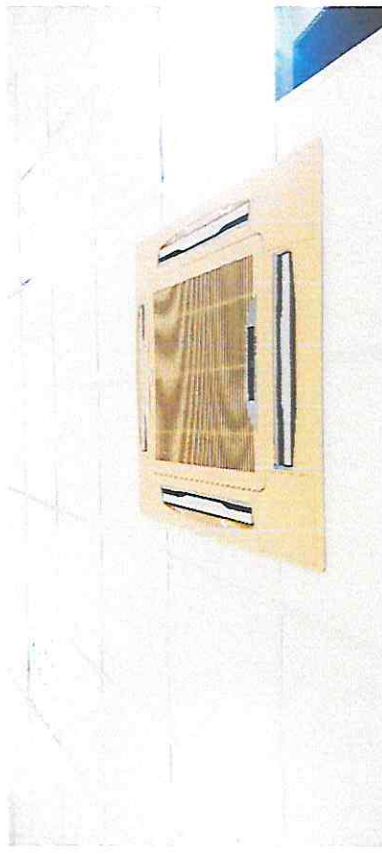


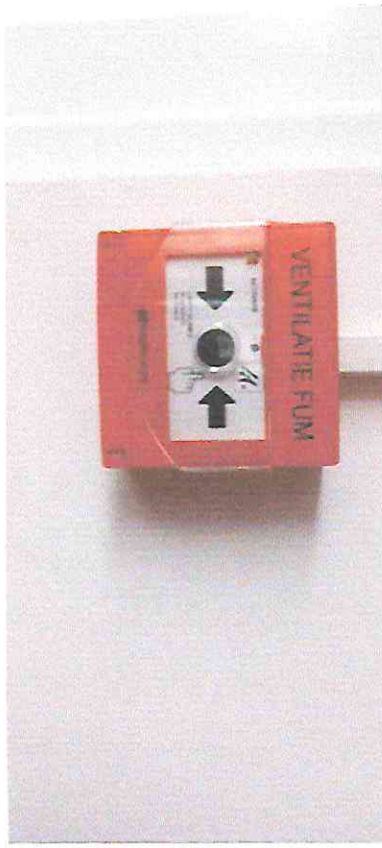
Aspecte interioare

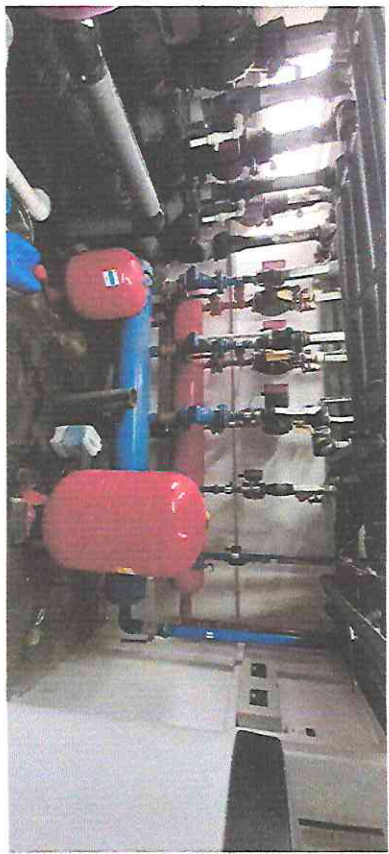
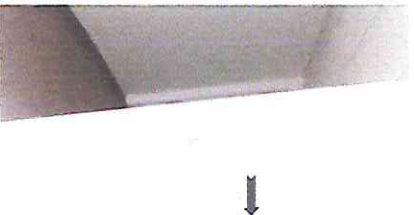






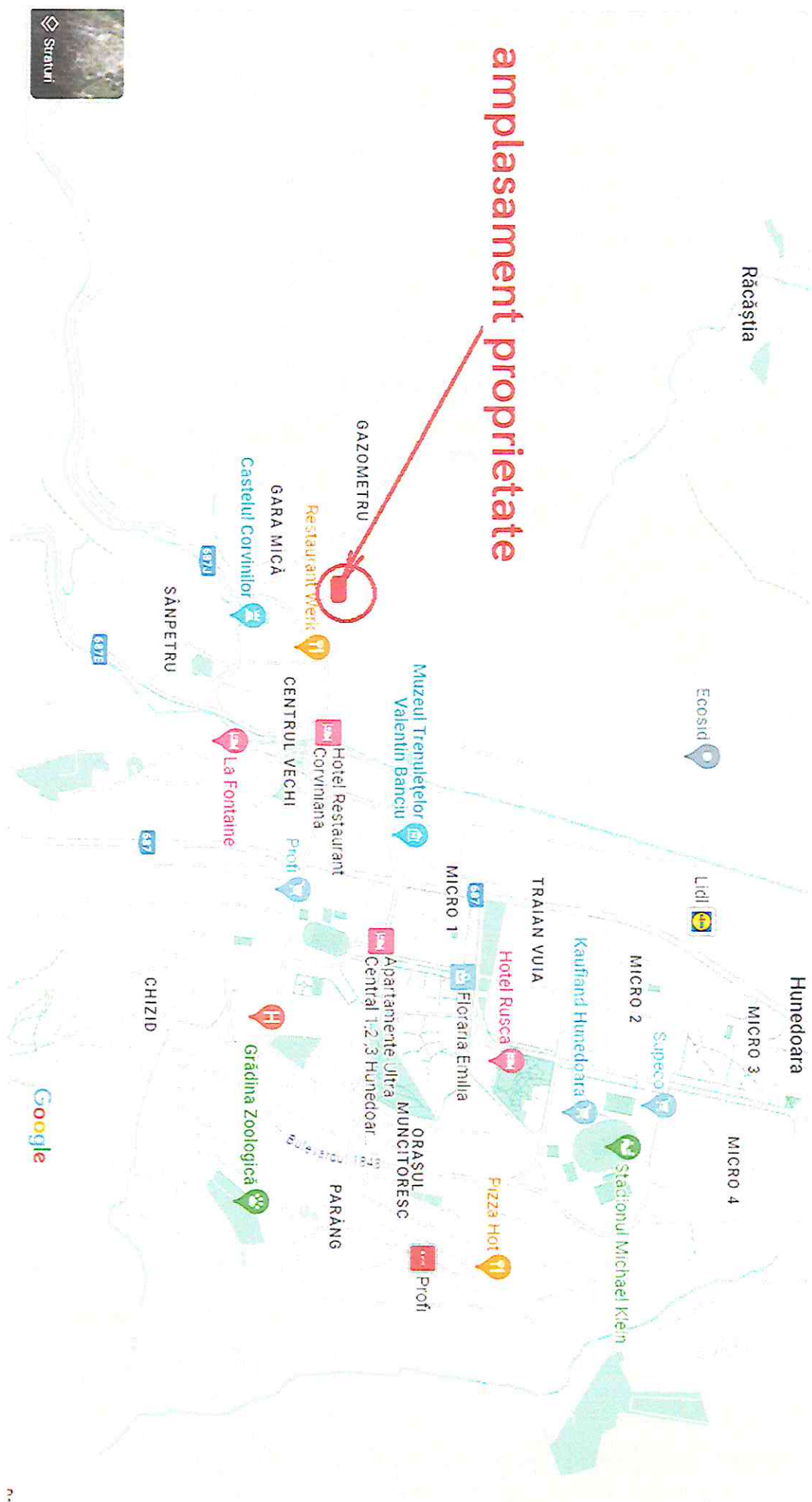






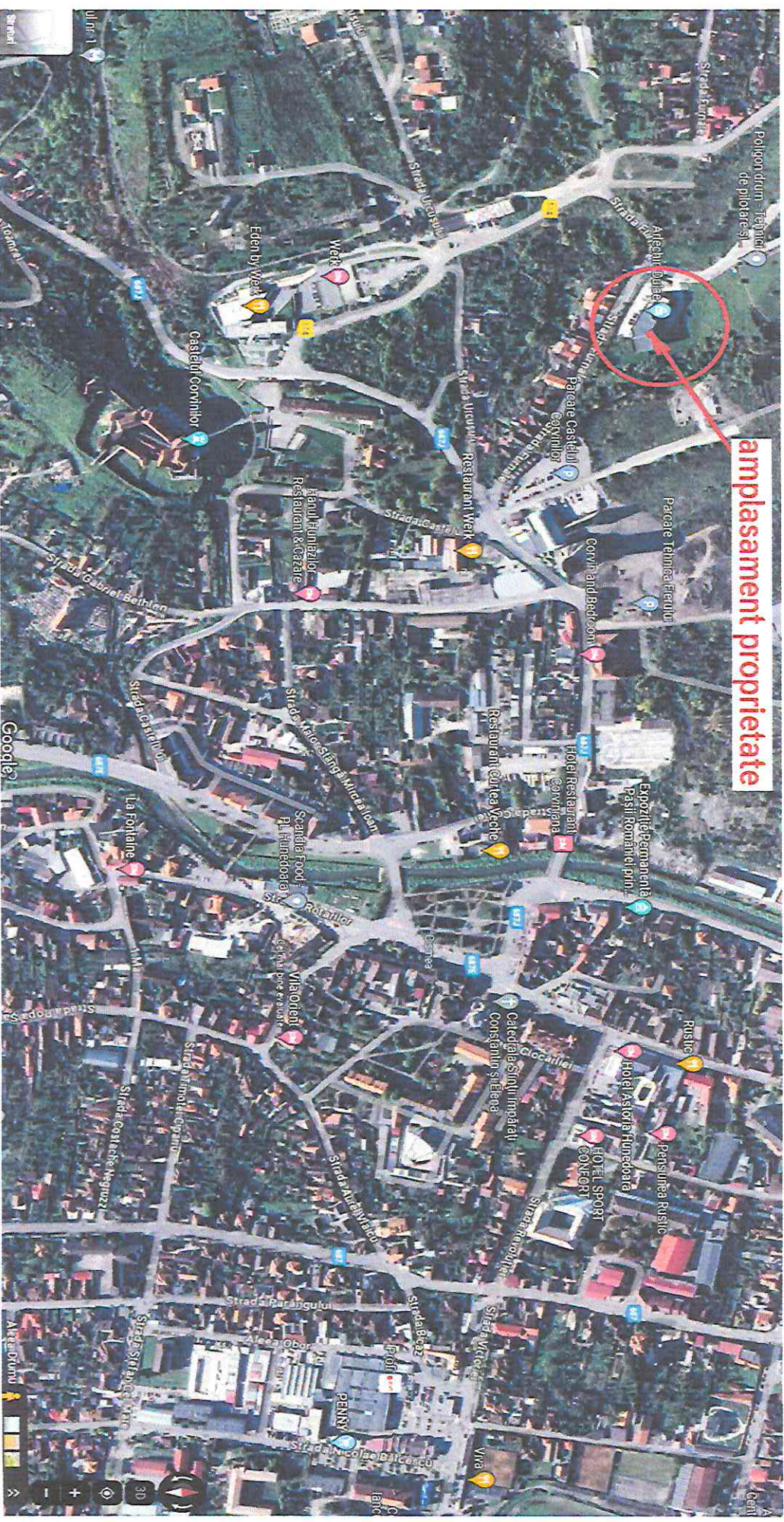


Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



Google





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

Anexa 5 - Documente:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertatii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Stefaniei Spindon, Nr. 7, Sector 2, Loc Bucuresti,
C.I.E. 38632748

Cod operati	Cod beneficiar	Nr comanda	Data	
			Zi	Luna
		492	31	8

Conform referat nr. 73177/28.08.2023

DA33900226

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PRET UNITAR	VALOARE -I.EI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
7331100 8	STUDIU DE OPORTUNITATE - in vederea inchirierii unor spatii din incinta cladirii Sitalui Industrial "SSA Hunedoara", situata in municipiul Hunedoara, str. Furnalelor, nr. 28, judet Hunedoara, inregistrata in CF nr. 70011, nr. topografic 70011, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniului prin inchiriere.	buc.		1	1.000,00	1.000,00	190,00	1.190,00			
Total						1.000,00	190,00	1.190,00			

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

PRIMAR
BOBOUTIANU DAN

VIZA CIP
SIMONA-ELENA

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIU AMISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
FUSORU MIODARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU
ALBU IARNEI MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINDIA ISABELA

Intocmit 3 ex.
Iovă Iacov Damian

AL 35435 / 05.09.2023
AAAPD37M2U5

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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcară Nr. 70011 Hunedoara

Nr. carte 29593
Zona 74
Luna 18
Anul 2023
18.09.2023

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Fumalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara

Nr. cad. Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1 70011	7.459	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Ct	Nr. cad. Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70011-C1	Loc. Hunedoara, Str. Fumalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara	Nr. cadastru: S. Construcția la sol: 786 mp; S. Construcția deasupra: 3050 mp; C1. Pădure: 520 mp; S. Construcția la sol: 22 mp; S. Construcția deasupra: 22 mp; C2. Cabana: 50=22 mp
A1.2	70011-C2	Loc. Hunedoara, Str. Fumalelor, Nr. 2B, Jud. Hunedoara	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

25567 / 21.09.2017

Act Notarial nr. 1769 - Act de desțipire, din 20/09/2017 emis de Răzvan Constantin, Notar Judecătorească nr. 1769/2017-Desțipire, 5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecătoria Hunedoara, Act Notarial nr. 9 - Incheiere de rectificare, din 11/10/2017 emis de Răzvan Constantin, Notar Judecătorească nr. 9/2017-Rectificare, 1238/2014-Domeniul, 1866/243/2014, din 17/09/2014 emis de Judecătoria Hunedoara, Se înființează cartea funcară 70011 cu numărul cu numărul cadastrelor 62692, înscris în cartea funcară 62692.

A1

Act Administrativ nr. 663, din 30/11/2011 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA;

Incheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, Cota

A1

1) MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PUBLIC

Se rezerva pentru terenul nr. 21445 din 30/11/2011;

A1

Se rezerva schimbarea destinației terenului înscris în partea I-a din

A1

Observație: pozitie transcrisa din CF 62692/Hunedoara, inscrisa din incheierea nr. 21445 din 30/11/2011;

Act Administrativ nr. 1769 - Act de desțipire, din 20/09/2017 emis de Răzvan Constantin, Notar Judecătorească nr. 1769/2017-Desțipire, 5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecătoria Hunedoara, Act Administrativ nr. 30527, din 31/10/2014 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA; Act Administrativ nr. A.C.110, din 13/08/2013 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA;

Incheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, Cota

A1.1, A1.2

1) MUNICIPIUL HUNEDOARA-DOMENIUL PUBLIC

Se rezerva pentru terenul nr. 21445 din 30/11/2011;

A1

Act Administrativ nr. 1769 - Act de desțipire, din 20/09/2017 emis de Răzvan Constantin, Notar Judecătorească nr. 1769/2017-Desțipire, 5019/243/2013, din 30/04/2014 emis de Judecătoria Hunedoara, Act Administrativ nr. 30527, din 31/10/2014 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA; Act Administrativ nr. A.C.110, din 13/08/2013 emis de PRIMĂRIA HUNEDOARA;

Incheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, Cota

A1.1, A1.2

Se rezerva adresa imobilului: strada Fumalelor nr. 2B

A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Referințe

Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale

Referințe

NU SUNT

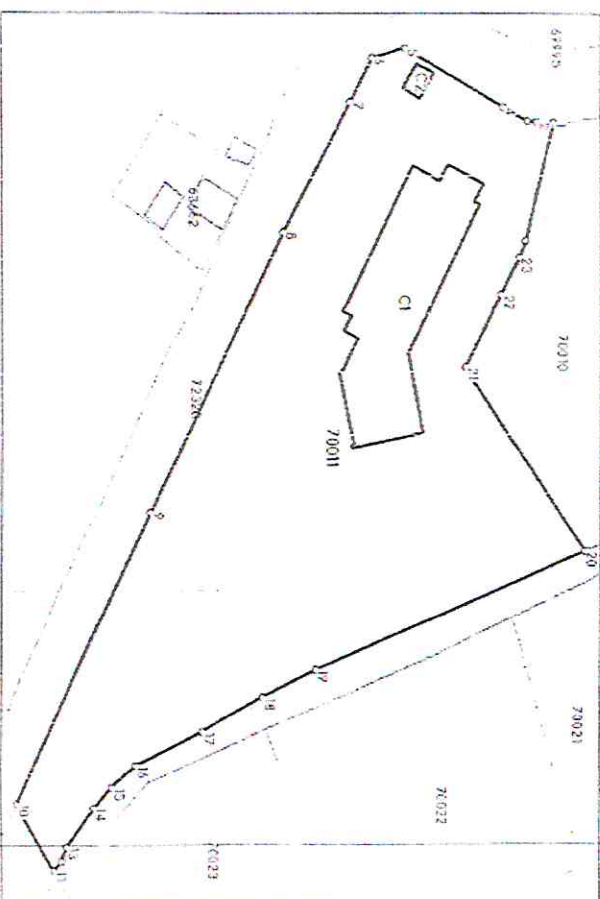
Carte Funcară Nr. 70011 Comune/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cad. Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
70011	7.459		

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Ct	Categorie teren	Suprafață (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti	7.459				

Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70011-C1	Industria și edificare	786	Cu acte	S. Construcția la sol: 786 mp; S. Construcția deasupra: 3050 mp; C1. Pădure: 520 mp
A1.2	70011-C2	construcții anexa	22	Cu acte	S. Construcția la sol: 22 mp; S. Construcția deasupra: 22 mp; C2. Cabana: 50=22 mp

1) Lungime Segmente Lungimile segmentelor sunt obținute din proiectele în plan.

Punct	Punct	Lungime segment (m)	Punct	Punct	Lungime segment (m)
1	2	3.488	2	3	1.805

Carte Funcară Nr. 70011 Conținut/Organizațional Hunedoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	5,646	4	5	23,086
5	6	7,005	6	7	9,497
7	8	27,857	8	9	69,517
9	10	61,471	10	11	14,523
11	12	2,37	12	13	3,139
13	14	9,27	14	15	5,432
15	16	6,427	16	17	13,029
17	18	13,780	18	19	11,512
19	20	59,433	20	21	42,503
21	22	15,688	22	23	7,852
23	24	3,32	24	1	22,844

Lungimi segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrusul de carte funcară general prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din Cartea Funcară activă la data generării. Acesta este valabil în conținutul prevăzute de art. 7 din Legea nr. 459/2001 modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
24/08/2023, 09:23



24/08/2023



ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipal Hunedoara - B-dul Libertății nr. 17, cod 311128, Județul Hunedoara, Tel: +4 0254 710322, Fax: +4 0254 716387

SUPRAFATA BIROURILOR DESTINATE INCHIRIERII DIN CLADIREA SITULUI INDUSTRIAL HUNEDOARA

1. PARTER

- BIROU 1 : 55,75 MP
- BIROU 2 : 36,58 MP
- BIROU 3 : 95,95 MP
- BIROU 4 : 47,20 MP
- BIROU 5 : 25,35 MP
- TOTAL PARTER : 260,83 MP

2. ETAJUL 1

- BIROU 1 : 56,79 MP
- BIROU 2 : 37,90 MP
- BIROU 3 : 39,15 MP
- BIROU 4 : 74,50 MP
- BIROU 5 : 73,36 MP
- BIROU 6 : 37,00 MP
- BIROU 7 : 20,20 MP
- BIROU 8 : 27,15 MP
- BIROU 9 : 29,75 MP
- BIROU 10 : 26,20 MP
- BIROU 11 : 53,35 MP
- TOTAL ETAJ 1 : 475,35 MP

3. ETAJUL 2 - IDENTIC CU ETAJUL 1

- TOTAL ETAJ 2 : 475,35 MP

4. ETAJUL 3

- SALA DE CONFERINTA 145 LOCURI : 179,75 MP

Plansele cu amplasarea spațiilor pentru închiriat și suprafețele acestora pe fiecare nivel al clădirii Sitului Industrial Hunedoara pot fi consultate pe www.primariad.ro, Situl Industrial Hunedoara

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Situatie spatii ocupate Sit Industrial

Nr.Crt.	Eraj	Nr.birou	Suprafata-mp	Nr.contrac/dati	Denumire societate	Perioada contract	Durata contract (ani)	Data incheierii contractului
1	Subsol	-	66,65(6,64+1,77)+ 41,87+6,67+6,73+ 2,971	449/210/06.04.2020	ARTECHIN DULCE SRL	07.04.2020-06.04.2025	5	06.04.2025
2	Parter	1	56,79	361/21.10.2021	VEST INVEST PLUS	02.11.2021-01.11.2026	5	01.11.2026
3		2	36,58	434/235/25.04.2019	DRUPO SRL	25.04.2019-24.04.2024	5	24.04.2024
4		3	95,95	389/04.09.2023	AJOE-M-COMDAT	12.09.2023-11.09.2033	10	11.09.2033
5		4	47,20	1/20.03.2023	CHRISTINE COUTURE CREATION SRL	29.03.2023-28.03.2028	5	28.03.2028
6	Etaj I	2	37,90	402/501/30.07.2018	ADAL 21 CONSULT SRL-D	01.08.2018-31.07.2023	5	31.07.2023
7		6	37,00		BIROU 6-AVA TRUCK SRL - ORDIN DE EVACUARE			
8		7	20,20	414/550/20.11.2018	APCOFIN MAR SRL-D	26.11.2018-25.11.2023	5	25.11.2023
9		8	27,15	2/12.01.2022	PROT TIMEIRA SRL	17.01.2022-16.01.2027	5	16.01.2027
10		9	29,75	360/21.10.2021	PROACTIV SRL	03.11.2021-02.11.2026	5	02.11.2026
11		10	26,02	401/500/30.07.2018	DAHAR PRODART SRL	02.08.2018-01.08.2023	5	01.08.2023
12	Etaj II	11 si spatii arhiva	63,30 (53,35+9,95)	444/397/29.07.2019	PROIECT INDEPENDENT MEDIA SRL	30.07.2019-29.07.2024	5	29.07.2024
13		9	29,75	1/12.01.2022	DIA CONTEMPERT SRL	18.01.2022-17.01.2027	5	17.01.2027
14		10	26,20	419/1/09.01.2019	COMPUTERLINE SRL	09.01.2019-08.01.2024	5	08.01.2024
15		11 si spatii arhiva	63,30 (53,35+9,95)	443/396/29.07.2019	NANI VERL.ADETECHNIK SRL	06.08.2019-05.08.2024	5	05.08.2024

Birou Concesiuni, Inchirieri, Vanzari, Privatizare

Şef birou,

Rosu Similia Ionela

Intocmit,

Boghici Razvan

Situatie spatii disponibile Sit Industrial

Nr.Crt.	Eraj	Nr.birou	Suprafata-mp	Observatii
1	Parter	5	25,35	
2	Etaj I	1	56,79	DEPOZIAT MATERIALE DE LA CASA DE CULTURĂ
3		3	39,15	BIROU ADMINISTRATIV
4		4	74,50	
5		5	73,50	
6	Etaj II	1	56,79	
7		2	37,90	
8		3	39,15	LICITATIA A FOST ANULATA,INTRUCAT NU A FOST DEPUŞA NICIO OFERTA-HCL 171/2022
9		4	74,50	
10		5	73,50	
11		6	37,00	
12		7	20,20	
13		8	27,15	LICITATIA A FOST ANULATA,INTRUCAT NU A FOST DEPUŞA NICIO OFERTA-HCL 301/2022

Birou Concesiuni, Inchirieri, Vanzari, Privatizare

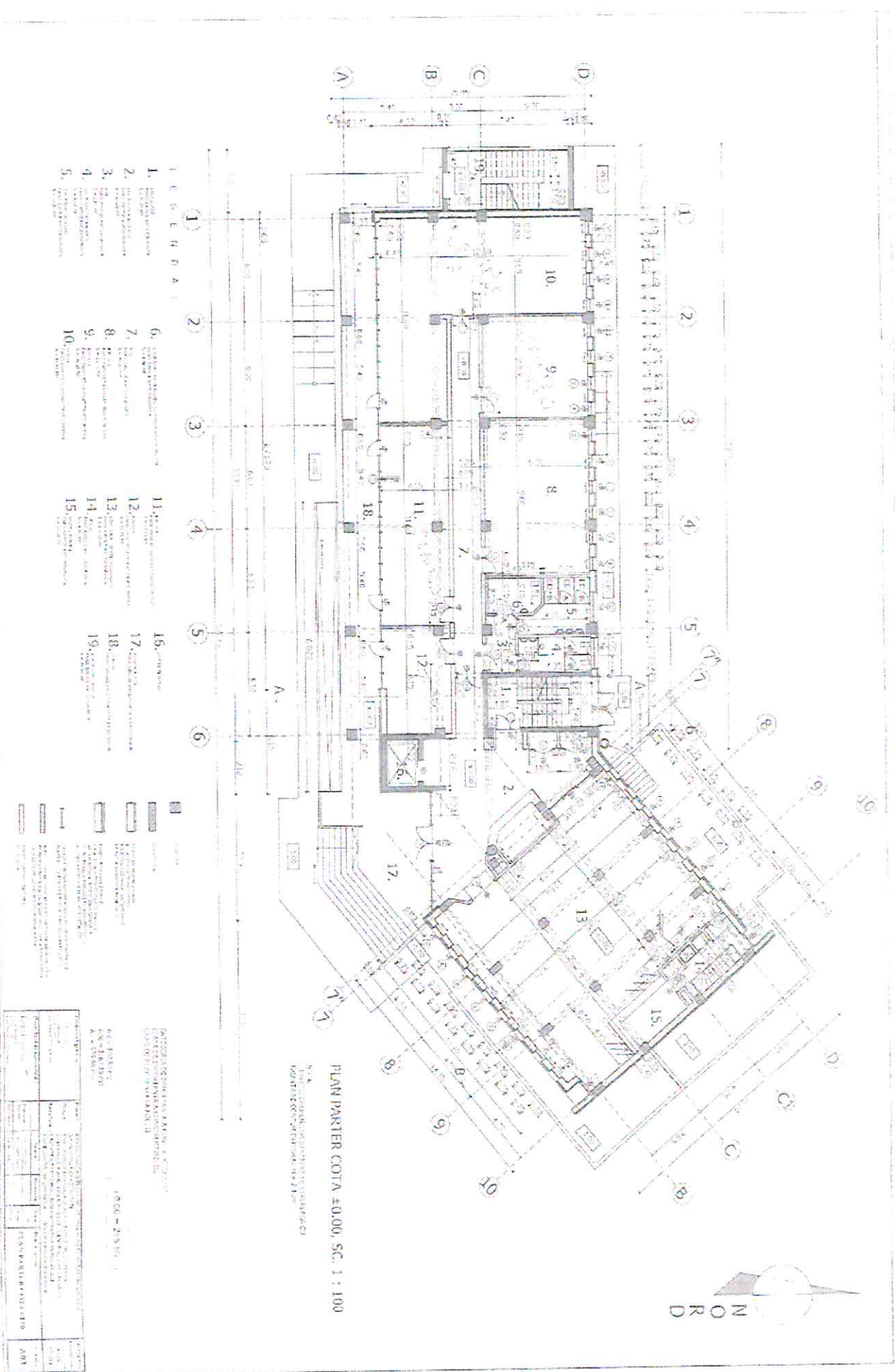
Şef birou,

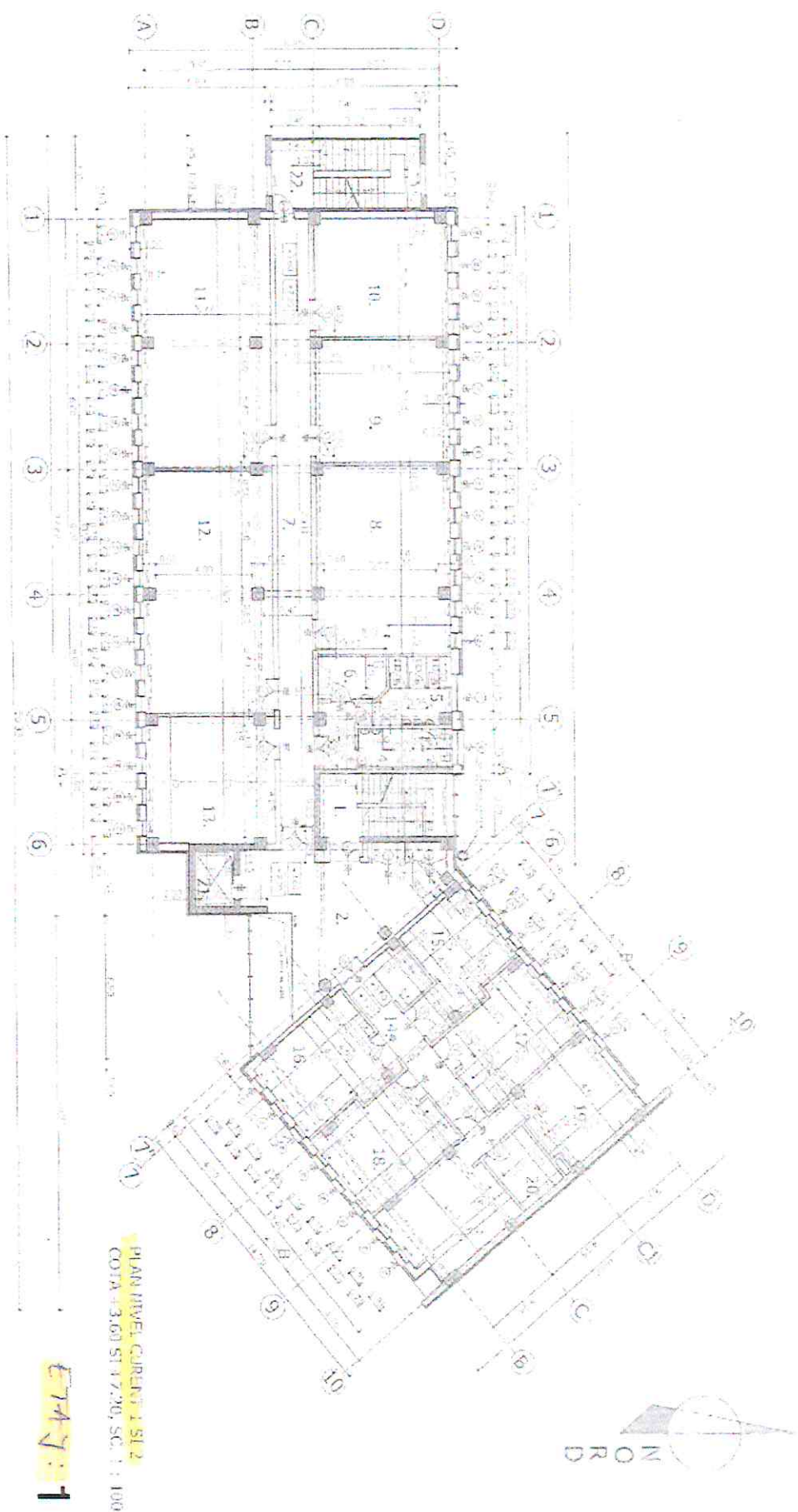
Rosu Similia Ionela

Intocmit,

Boghici Razvan







- LEGENDA:
1. Zid exterior
 2. Zid interior
 3. Usi
 4. Ferestre
 5. Placaj
 6. Acoperis
 7. Paviment
 8. Parter
 9. Scara
 10. Sanita
 11. Incalzire
 12. Ventilatie
 13. Aer condiționat
 14. Sursa de alimentare cu apă
 15. Sursa de alimentare cu gaze

16. Zid exterior
17. Zid interior
18. Usi
19. Ferestre
20. Placaj
21. Acoperis
22. Paviment

- Simbol
- 1. Zid exterior
 - 2. Zid interior
 - 3. Usi
 - 4. Ferestre
 - 5. Placaj
 - 6. Acoperis
 - 7. Paviment
 - 8. Parter
 - 9. Scara
 - 10. Sanita
 - 11. Incalzire
 - 12. Ventilatie
 - 13. Aer condiționat
 - 14. Sursa de alimentare cu apă
 - 15. Sursa de alimentare cu gaze

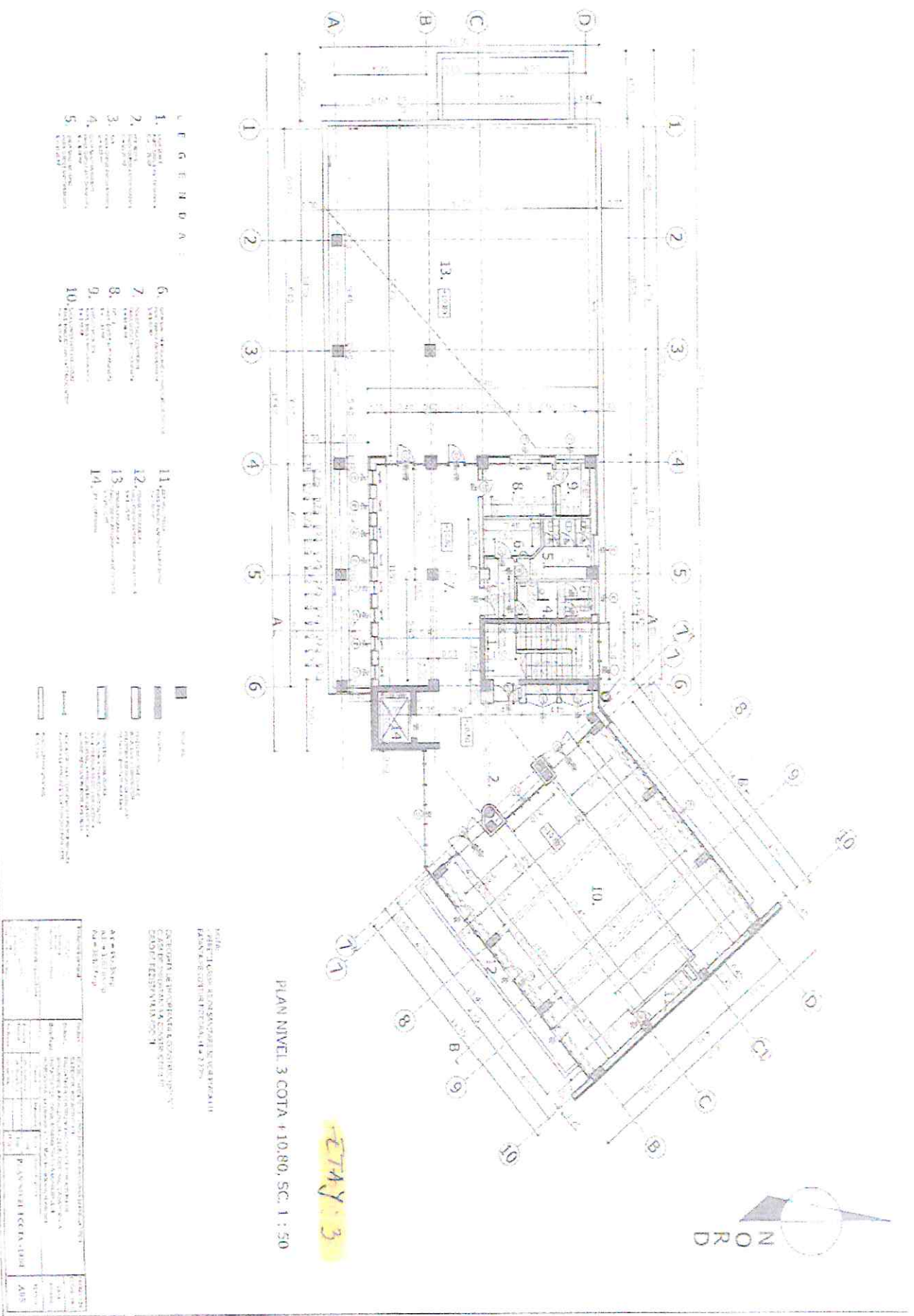
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

PLAN NIVEL CORRIENTE SI 2
COTA +3.60 SI +7.20, SC. 1 : 100

16. **Answer: A**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
17. **Answer: B**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
18. **Answer: C**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
19. **Answer: D**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
20. **Answer: E**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
21. **Answer: F**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.
22. **Answer: G**
The author's main purpose in writing this passage is to inform the reader about the importance of the study of the history of the United States.

- [illegible]

[illegible]



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

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-pentru-cabinele-medicale-stomatologice-masaj-IDgRYFU.html>

Tatiana

Pe OLX din octombrie 2017

Activ pe 16 septembrie 2023

072 350 92

Pagina principala / Imobiliare / Bouri - Spatii comerciale / Bouri - Spatii comerciale - Hunedoara / Bouri - Spatii comerciale - Hunedoara

Postat 16 septembrie 2023

Inchiriez spatii pentru cabinele medicale, stomatologice, masaj...

150 €

5 EUR/mp

☒ PROMOVEAZA ☐ REACTUALIZEAZA

- ☐ Persoana fizica
- ☐ Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- ☐ Suprafata utila: 30 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatii comerciale pentru cabinele medicale, stomatologice, masaj, prestari servicii, bouri... Spatiile se afla la etajul I, intr-o cladire parter+2, la parter se afla o farmacie si un laborator de analize medicale. Cladirea este situata langa Spitalul Municipal "Alexandru Simionescu" in Hunedoara. Spatiile sunt moderne, incalzire centrala in pardoseala, apa caldă, bai pentru personal si clienti.



ID: 24916054

Vizualizat: 976

[Reportează](#)



Comparabila 2

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatii-de-inchiriat/4f5e0d3g36ii714id4251697di1i4ge5.html>

publi24.ro

0740040253

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

Spatii de inchiriat. **8,00 Eur/mp** **320 EUR**

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe hartă](#)

Specificatii

Suprafata utila

40,0 m²

Descriere

Se inchiriaza spatiu la G3 peste drum de Kaufland pret 350 Euro. Se inchiriaza spatiu la G1 peste drum de Supeco **320 Euro** Spatiile sunt pe noua pietonala Hunedoara.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Valoare chirie 1.600.000

Comparabila 3

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

publi24.ro

07224392810

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

Inchiriez spatiu 40 mp

4 Eur/mp

160 EUR

▼ Hunedoara, Hunedoara ▼ Vezi pe hartă

Specificatii

Suprafata utila 40,0 m²

Descriere

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

Garantie 2 chirii.
Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 4

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/hotel-pensiune-16-camere-n-zona-central-hunedoara-jud-hunedoara-IDxoTg.html>

storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

**Bianca Iancu**
Agenție
0371 788 763

RE/MAX Property Center

← Înapoi la listă

Spați comerciale de închiriat > Hunedoara > Hunedoara > Hotel / Pensiune 16 camere în zona Central, Hunedoara, jud. Hunedoara



Hotel / Pensiune 16 camere în zona Central, Hunedoara, jud. Hunedoara 2 300 €

 București Interio, Hunedoara, Hunedoara

[Propune un preț](#)

5,12 Eur/mp

 Vizionare la distanță

Suprafata echivalenta:

Video

Vezi

449 mp / 16 cam = 28 mp/cam



Prezentare generală

Suprafață	449 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Video	Libera de la	Cere informații

Descriere

Suntem incantati sa va prezentam o buna oportunitate pentru investitie, cu raport excelent calitate-preț. Este vorba despre un hotel amplasat in centrul Hunedoarei, la 2,5km de Castelul Huniazilor si 1km distanta de gradina zoologica din Hunedoara, oras cu cele mai interesante obiective turistice, monumente istorice, turism de aventura, rezervatii, muzee si lista poate continua.

Acest hotel reprezinta o buna oportunitate pentru investitie, cu raport excelent calitate-preț. Hotelul a fost construit in anul 2000, renovat in 2020 ultramodern atat din punct de vedere al finisajelor cat si al tehnologiei utilizate. Construit pe o suprafata de 728mp P+E+I+J, suprafata construita la sol 241mp, suprafata alocata camerelor fiind de 20mp si 35mp.

Compartimentarea sa a fost gandita astfel incat sa poti vizita locatia atat in mod turistic cat si pentru o afacere business, disponde

Plata noua ✓

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

🔔 Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Anul construcției	2000
Tipul	700-750 m²
Siguranță	alarmă
Informații suplimentare	aer condiționat

Comparabilia 5

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

publi24.ro

0721248087

Cauză amănunțuri...

Public24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Inchiriez

9 Hunedoara, Hunedoara

4,45 Eur/mp

400 EUR negociabil

Specificatii

Suprafața utilă

90.0 m²

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

Vezi detalii pe www.romirno.ro

Comparabila 6

Sursa :

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

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

Spatiu de inchiriat

 Hunedoara, Hunedoara

7,50 Eur/mp

300 EUR

Valoarea din 18.09.2023

Specificatii	Suprafata utila	40,0 m ²
--------------	-----------------	---------------------

Descriere

Închiriez spatiu comercial în suprafață de 40mp utilat cu centrală termică baie cu cabina de dus situat în zona centrala cu înțrare din B-dul Dacia.

Spațiu este recent renovat termopane noi zugraviți în lavabil .Spațiu având posibilitatea de a funcționa ca cuator ,frizerie, cosmetică ,manichiură și pedichiură ,birouri etc.

Comparabila 7

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de- inchiriat/spatii-comerciale/spatiu- comercial/anunt/spatii-de- inchiriat/4f5e0d3g36ii714id4251697di1i4ge5.html>

publi24.ro

07 40040253

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

Spatii de inchiriat. **8,75 Eur/mp** **350 EUR**

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

Specificatii **Suprafata utila** **40,0 m²**

Descriere

Se inchiriaza spatiu la G3 peste drum de Kaufland pret **350 Euro**. Se inchiriaza spatiu la G1 peste drum de Supeco 320 Euro. Spatiile sunt pe noua pietonala Hunedoara.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-nchiriez-cldire-birouri-spaiu-comercial-n-hunedoara-p-2-1DmHs>

storia

Agencia Imobiliara Unik

Tiberiu Feler
Agentie 0725 511 799

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (Judetul) > Hunedoara > Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara, P+2

Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara, P+2

Hunedoara (Judetul), Hunedoara, Hunedoara (Judetul), Hunedoara, Hunedoara (Judetul)

Pret : 350.000 Eur negociabil

833 Eur/mp

Chirie : 2.500 EUR/lună

6 Eur/mp/lună

Descriere

Vând/închiriez clădire/birouri/spațiu comercial în Hunedoara, P+2, ultracentral, suprafață utilă total 415 mp.

Clădirea este amenajată cu pereți tip cortină - tâmplărie aluminiu, zidărie cărămidă Porotherm, scară interioară plăcată cu granit, acoperș din panouri tip sandwich, granit, parchet laminat, gresie, talanță și beneficiază de centrală termică pe gaz cu contorizare separată pe fiecare nivel, sistem de climatizare pe fiecare nivel, fund compartimentată astfel:

Parterul dispune de 105 mp util amenajat tip open space + birou + oficiu + grup sanitar.

Etajul 1 dispune de 112 mp util, amenajat tip open space + birou + oficiu + grup sanitar.

Etajul 2 dispune de 107 mp util, amenajat similar cu celelalte nivele.

Clădirea beneficiază de toate utilitățile și se vinde/închiriază cum se vede în fotografii.

Ce este de la bun venit să vizitați și să vedeți în realitate.

Particularitati

Locatie

centru, zone comerciale, farmacii, scoli, transport public

Securitate

sistem de alarma

Comodități

fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)

Caracteristici

facilitati pentru persoane cu handicap, spatiu depozitare

Infrastructura

canalizare, depozit, apa curenta





Comparabila 9

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-b-dul-dacia-g2-1Dglv65.html>



**Mihai**
074 491 8915

Postat 19 septembrie 2023

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²



Inchiriez spatiu comercial b-dul Dacia,G2

📍 Hunedoara,
Hunedoara

370 €

Prețul e negociabil

9,25 Eur/mp

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial b-dul Dacia,bloc G2,vis a vis de restaurant Scorpion,40 mp,grup sanitar,centrala termica,aer conditionat,etc

ID: 241549649

Vizualizări: 776



Comparabila 10

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/ anunt/ vand-inchiriez-spatiu-comercial/Beh7iee30g47703f1ehe8g425900f068.html>

publi24.ro

0748677077

Fig.24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii comerciale / Spatiu comercial

Vând / Inchiriez spatiu comercial

8 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara



Specificatii

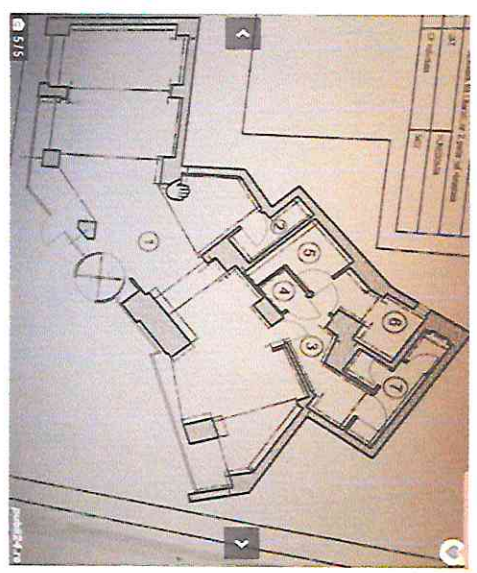
Clasa energetica	E	Suprafata utila	182.0 m ²
Numar camere	2	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	centrala proprie	Destinatia anterioara	BANCA
Coridor	interior	Stare imobil	Modernizat
Structura rezistenta	Beton		

Descriere

Vând / Inchiriez spatiu comercial situat in Hunedoara, B-dul Libertatii, nr.2, Et.9, Parter--fosta Banca Piraeus compus din 2 spatii comerciale primul in suprafata de 148 m2, al doilea in suprafata de 34 m2 se pot inchiria impreuna sau separat @ EURO/m2 !

- Facilitati:
- Centra termica proprie +calorifere
 - Instalatie clima industriala
 - Ducatare +2 wc +grupa sanitar
 - curent (220V)
 - curent trifazat(380V)
 - lumina pandurizata
 - acces rampa pers. handicap
 - usă rotativa

Spatiu se poate folosi pentru farmacie, clinica, cabinet medical, jocuri sportive, alimentatie, etc.



Ofertă validată telefonic. Alte informatii obtinute :

Spatiu disponibil pentru vanzare / inchiriere la data evaluarii : Spațiul de 148 mp cu Pret vanzare negociabil : 183.500 EUR, marja de negociere – 10% Chirie lunară : 1.250 Eur/ lună, 8,40 Eur/mp/lună

Pret de vanzare spațiu de 34 mp (separate de primul) : 30.000 Eur. Este inchiriat cu 8 EUR/mp/lună.

Comparabilia 11

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-100mp-de-inchiriat-hunedoara-jud-hunedoara/h0g32fd5g87g4d24h56565224fi2ie.html>

publi24.ro

0745354623

[illegible]

Spatiu comercial de 100mp de inchiriat, Hunedoara, jud.

500 EUR

Hunedoara

[illegible]

Specificati

5 Eur/mp/lună

Suprafata utila	100.0 m ²	Suprafata terenului	268.0 m ²
Suprafata construita	100.0 m ²	Numar camere	2
Anul constructiei	2010	Numar niveluri	1

Descriere

Spate comercial si in Hunedoara zona lipsesc in suprafata de 100 mp grup sanitar propriu





Comparabila 12

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

publi24.ro

0749194978

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

Închiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara Buturi 📍 [Vezi pe harta](#)

5,70 Eur/mp/lună

Valoarea din 01.01.2023 07

399 EUR negoc

Specificatii

Suprafata utila

70,0 m²

Numar camere

3

Incalzire

centrala proprie

Numar niveluri

3

Descriere

inchiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara, str Avram Iancu Nr 7, Bl 139,70mp,incalzire centrala,birouri,grup sanitar,aer conditionat,zona centrala.Este su posibilitatea inchirierii partiale,pretul este negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 13

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-n-hundoara-zona-piaa-obor-70mp-1DtLe3>

storia

UNITE Agenta Imobiliară Unik

UNITE Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

Închiriez spațiu comercial în Hundoara, zona Piața Obor, 70mp

500 €

Hunedoara (judet), Orasul Muncitoresc, Hunedoara (judet), Hunedoara (judet)

7 €/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă

70 m²

Suprafață construită

87 m²

Descriere

Închiriez spațiu comercial în Hunedoara, zona Piața Obor, 70mp.

Spațiul se află într-o zonă cu tranzit, este compus dintr-o încăpere, 2 grupuri sanitare, 2 spații de depozitare, este amenajat faianță și dispune de centrală termică pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși acces PVC, instalație termică PPF. Spațiul dispune de locuri de parcare!

Se pretează la orice tip de activitate comercială!!

PREȚ: 500 EURO/NEGOCIABIL, garanție + comision agenție o singură dată!

TEL: 0725.511.799

Particularitati

Locație

centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, scoli, transport public

Comodități

fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata

Caracteristici

spatiu depozitare

Infrastructură

canalizare, depozit, apa curenta

Comparabila 14

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spaIU-comercial-n-hunedoara-central-bd-dacia-IDuupg.html>

storia

Agentia imobiliara Unik

Tiberiu Felier
Agenție 0725 511 799

Spatiu Comercial de inchiriat > Hunedoara (judetul) > Inchiriez spațIU comercial în Hunedoara, Central-Bd. Dacia
Închiriez spațIU comercial în Hunedoara, Central-Bd. Dacia **9 Eur/mp/lună**
[Hunedoara \(judet\), Hunedoara, Hunedoara \(judet\), Hunedoara \(judet\)](#)

Chirie : 5.000 Eur/lună

Prezentare generală

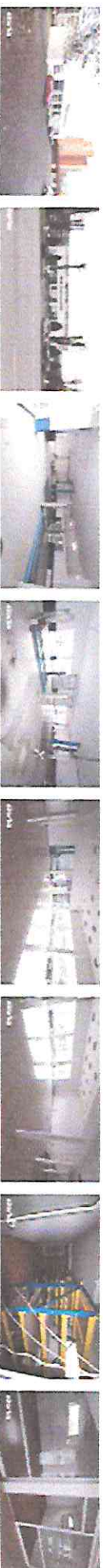
Suprafață utilă	564 m²	Suprafață construită	699 m²
Tip proprietate	showroom	Suprafață teren (m²)	750 m²
Stare	bună	Tip vânzător	agenție

Descriere

Inchiriez spațIU comercial în Hunedoara, Central-Bd. Dacia, teren aferent-parcare 750 mp, 2 grupuri sanitare, birouri, spațIU depozitare, spațIU show room, spațIU service auto etc.
SpațIU comercial are suprafață utilă de 564 mp, este amenajat cu gresie, parchet laminat, faianță și dispune de 2 centrale termice, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare tâmplărie PVC cu geam termopan, uși acces PVC, barieră acces parcare, sistem alarmă, sistem supraveghere video, elevator etc.
Se inchiriază cum se vede în fotografiile sau se poate adapta în funcție de specificul activității comerciale.
SpațIU comercial beneficiază de apă rețea, canalizare, gaz, curent 220V și 380V, acces asfalt, parcare asfaltată, iluminat stradal, PREȚ: 9 EURO/MP!

Particularitati

- Locație centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scooli, transport public
- Securitate sistem de alarma, supraveghere video
- Comodități aer conditionat, fibra optica, conductă de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
- Caracteristici facilitati pentru persoane cu handicap, spatiu depozitare
- Infrastructură canalizare, depozit, apa curenta



Comparabila 15

Sursa :

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

publi24.ro

07875457

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

Inchiriez sau vând spatiu comercial

5,70 Eur/mp

400 E

Valoarea din G2 D

Hunedoara, Cristur

Specificatii

Descriere	Suprafata utila	70,0 m ²
-----------	-----------------	---------------------

Închiriez sau vând spațiu comercial în Hunedoara pe bulevardul Traian vizavi de vulcanizarea Alex în suprafață de 70 mp. Pretul la vânzare este de 1000 /mp mentionez ca spatiul trebuie renovat. P: detalii sunati la nr de tel

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 16

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial/57fi9h85i3ig75d3e9iig6hg987735f8.html>

publi24.ro

0721 153865

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

Vand sau inchiriez spatiu comercial

Chirie : 700 Eur/lună
5,40 Eur/mp/lună

80 000 EUR negociabil

Valoarea chiriei pe mp este de 700

615€/m²

♀ Hunedoara, Hunedoara

Specificatii

Suprafata utila

130.0 m²

Vezi detalii pe www.tomimmo.ro

Descriere

Vand sau inchiriez spatiu comercial in hunedoara, d-dul dacia, langa cantina denis.S.T.= 151mp,pret 80.000 negociabil, chirie 700 negociabil telefon





Comparabila 17 - 21

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-sau-inchiriez-cladire/447940i2888170dee0681e6if2123f47.html>

Su = 500 mp, Chirie unitara = 2 Eur/mp, Pvanz = 200.000 EUR

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-20-mp-hunedoara/e226hfe1099371efeg4e43d38151gh63.html>

Su = 20 mp, Chirie = 260 EUR/luna Chirie unitara = 13 Eur/mp str. Avram Iancu

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-31-mp-central-foarte-aproape-de-kaufland/7f0gf6f6ef3d7df32d5641d4967g9033.html>

Su = 31 mp, Chirie = 380 EUR/luna Chirie unitara = 12,25 Eur/mp str. Avram Iancu

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/h1h832i164i97f872d04244id3i0gd1d.html>

Su = 70 mp, Chirie = 1000 EUR/luna Chirie unitara = 14,30 Eur/mp

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-birou/0912257437e772982ee85521igd10d9g.html>

Su = 30 mp, Chirie = 300 EUR/luna Chirie unitara = 10 Eur/mp Casa zonaa Primarie