



24-28726-PMH Primăria Hunedoara 12.04.2024

FairValue

STUDIU DE OPORTUNITATE

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

BLOC X2

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, str. C. Brâncuși
înscrisă în CF 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A
aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara

NR. 930.1 / 12.04.2024

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA





Studiu de oportunitate
930.1 / 12.04.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Spații tip birouri din incinta imobilului BLOC X2
Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara, str. C. Brâncuși

Adresa: înscrisă în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A

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 tip birouri din incinta imobilului BLOC X2, înscrisă în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara..

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 930.2 / 12.04.2024, cuantumul minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații din incinta imobilului BLOC X2, este :

1,75 EUR / mp / lună echivalent **8,70 LEI / mp / lună**

Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb / 12.04.2024 4,9703 Lei / EUR

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

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

Cu deosebită considerație,

Oprîta Vasile - Matei



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

Cuprins

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE	4
2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	6
3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII	7
4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII	14
5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI	18
6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	19
7. DURATA ESTIMATA A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE	21
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	21
9. AVIZE OBLIGATORII	21
10. COSTURI ESTIMATE	21
11. CONCLUZII ȘI OPINII	21
12. ANEXE	20
12.1 RAPORT DE EVALUARE NR. 930.2 / 12.04.2024.....	21



1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului : - tipul proprietatii - localizare	Spații tip birouri din incinta imobilului BLOC X2 Municipiul Hunedoara, judet Hunedoara, str. C. Brâncuși înscrisă în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A		
Client / Destinatar	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
Proprietar / Concedent	MUNICIPIUL HUNEDOARA, DOMENIUL PRIVAT (CIF 2127028)		
Data studiului de oportunitate	12.04.2024		
Curs de schimb valutar	4,9703LEI/EUR		
Scopul studiului	Analiza oportunitatii închirierii unor spații din imobilului BLOC X2, înscris în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara și 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. 930.2 / 12.04.2024, cuantumul minim al chiriei în vederea închirierii spațiilor din incinta imobilului BLOC X2, este: 1,75 EUR / mp / lună echivalent 8,70 LEI / mp / lună Valoarea nu conține TVA.		
Compania care a întocmit studiul	FairValue Evaluari S.R.L., studiu întocmit de Oprita Vasile Matei		
Reprezentant companie - funcția	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.

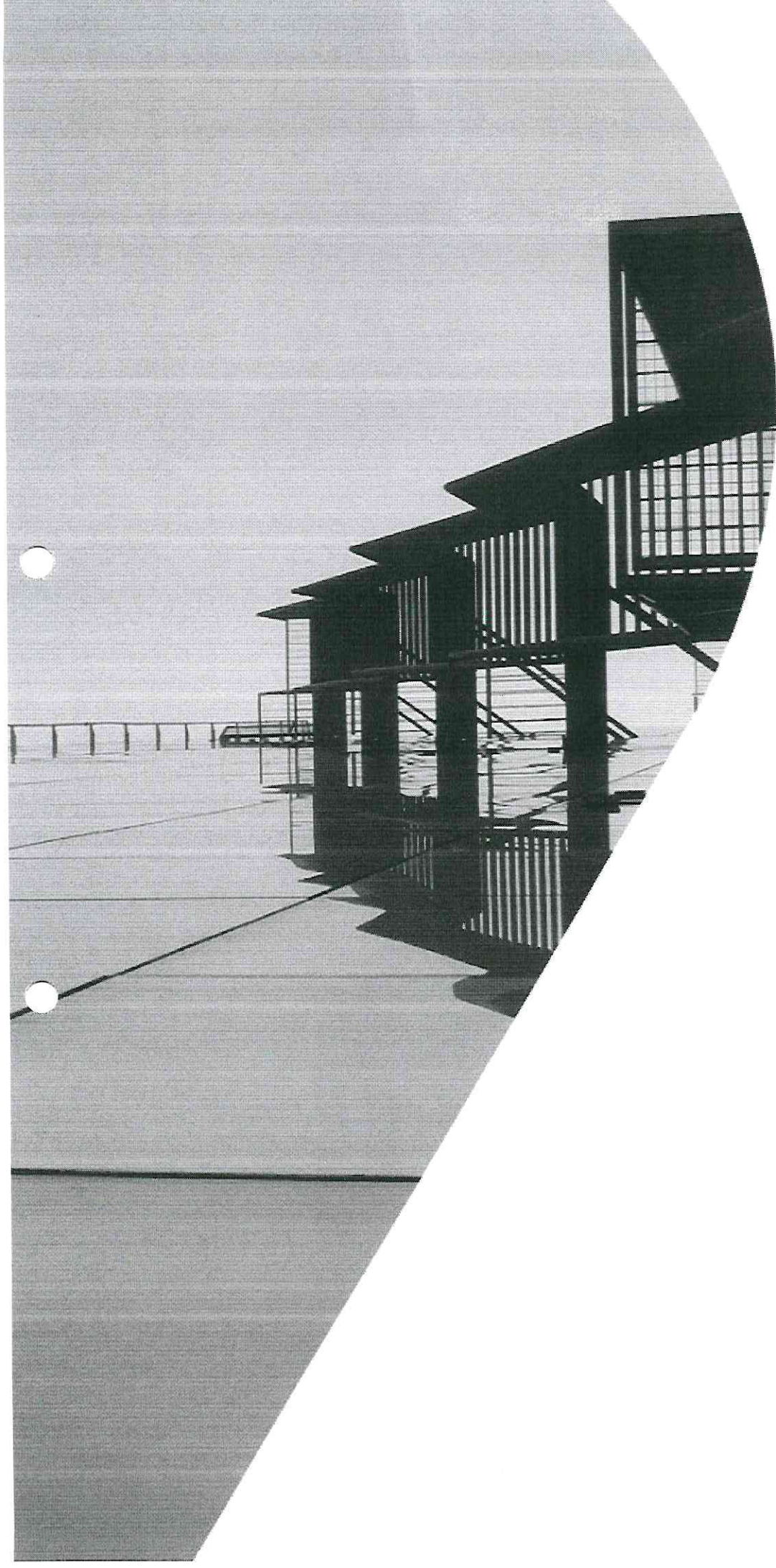
Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atributii privind administrarea domeniului public și privat al municipiului și hotărâste vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului,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

În conformitate cu acest articol, municipiul Hunedoara intenționează să închirieze spațiile libere din incinta imobilului BLOC X2, înscris în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara.

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vanzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. FAIRVALUE EVALUĂRI S.R.L. comanda 31 / 06.02.2024.

Terenul face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara.

Prin acest studiu de oportunitate se urmarește prezentarea bunului imobil – BLOC X2, 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 imobilului BLOC X2, înscrisă în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara .

- ✓ **Bunul subiect – BLOC X2** face parte din **Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028)**. Conform CF 60997 , sunt înscrise în DOMENIUL PRIVAT al municipiului Hunedoara următoarele bunuri :
 - **TEREN INTRAVILAN** - nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A (notat sub A1), în suprafață de 963 mp, categoria de folosință – curți - construcții.
 - **CONSTRUCȚII - BLOC P+3E** – nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A (notat sub A1.1), destinație – construcții de locuințe, construcție pe 3 nivele (P+3E), suprafață construită Sc = 963 mp, Suprafață desfășurată Sd = 3.852 mp. Construcția este compusă la fiecare nivel din 12 camere, casa scării, hol și grup sanitar comun. La etajul 1 este organizată pe întreaga suprafață Biblioteca Municipală.
- ✓ Dreptul de proprietate pentru întregul imobil a fost dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, fiind întărit în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Privat. Baza legală a fost :
 - Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, publicată în Monitorul Oficial nr. 634 / 2002, cu completările și modificările ulterioare
 - HCL Hunedoara nr. 29 / 21.02.2006 privind aprobarea trecerii terenului și construcției, înscrise în CF Hunedoara nr.6026, nr. top 2032/27/9/5/A, situate pe str. C. Brâncuși, bl.X2, din domeniul public al municipiului Hunedoara în domeniul privat al municipiului Hunedoara
- ✓ Conform extras CF 60997, eliberat în baza cererii nr. 4601 / 13.02.2024, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

Situația juridică

Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza că acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare birou nu este îngreuit de nici o restricție.

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

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta imobilului 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, grupuri sanitare pe fiecare nivel, sau componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

Descrierea si identificarea proprietatii

Descrierea zonei in care se afla proprietatea subiect

Imobilul subiect în care se află spațiile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate, este situat în zona mediana a municipiului Hunedoara.

Zona este cunoscută ca și cartierul OM (Oraș Muncitoresc) – unul dintre primele cartiere rezidențiale construit în perioada 1960 – 1970, extins ulterior de-a lungul bld. 1848 până în zona Colegiului Economic – str. Alexandru Vlahuță. Cartierul este completat cu zone de agrement (parcul Corvin, parcuri între blocuri) sau spații comerciale / hotel / cluburi. Dupa revoluție , o serie de spații s-au privatizat sau apartamente de la parterul blocurilor s-au transformat în spații comerciale / birouri / spații destinate prestarilor de servicii.

Imobilul subiect se află aplatat pe str. C. Brâncuși (Th. Aman), în zona periferică a cartierului rezidențial, adiacent bazei sportive Siderurgistul (Popicăria, teren de handbal, sală de sport) și a fostului Club/sală de spectacole Siderurgistul. În vecinătate, pe partea opusă aadiacentă str. G. Enescu se învecinează cu grupul Parc Corvin - Restaurant Corvin – Hotel Corvin House, respectiv Policlinica stomatologică, având legătură directă cu zona ultracentrală a municipiului :

- ✓ Zona casa de Cultură – Pietonala Corvin la cca. 1 km
- ✓ Zona Hotel Rusca – Kaufland la cca. 1,5 km (prin str. Ion Creangă – bld Dacia)

Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple : preponderent rezidențială, dar și comercială / administrativă:

- zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate sau noi P – P+2
- zonă comercială – definită de spații comerciale mici, respectiv cabinete medicale private sau spații private
- zonă administrativă – datorită unor instituții publice situate în zonă (Biblioteca Municipală, Clubul Sportiv Siderurgistul, Colegiul National Tr. Lalescu, Spitalul Municipal Hunedoara)

- Compoziția zonei

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

- 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. C. Brâncuși – Th. Aman până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare amenajate în zona imobilului sau limitate la cele stradale.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. C. Brâncuși – Th. Aman	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 că aceasta 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 proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Utilități existente în zonă / pe proprietate :

- energie electrică , gaz metan
- rețea de apă potabilă, canalizare
- telefonie, internet.
- sistem de încălzire centrală la nivelul clădirii
- iluminat extern

Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Suprafața terenului : 963 mp
- ✓ Deschiderea la stradă: acces direct la str. C. Brâncuși, atât la intrarea principală, cât și la intrarea laterală
- ✓ Front stradal la str. C. Brâncuși : cca. 42 m
- ✓ Topografie/relief: drept , plan
- ✓ Formă: formă regulată, dreptunghiulară
- ✓ Alte observații: -

Descrierea construcției CLĂDIRE SEDIU – nr. cadastral 70011-C1

Imobilul în care se regăsesc cele 8 spații care fac obiectul studiului de oportunitate se află amplasat în zona în zona periferică a cartierului rezidențial OM definit de străzile Gh. Lazăr – Th. Aman – C. Brâncuși, fiind adiacent bazei sportive Siderurgistul (Popicăria, teren de handbal, sală de sport) și a fostului Club/sală de spectacole Siderurgistul.

Construcția este edificată pe terenul intravilan cu nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A, în suprafață de 963 mp, proprietatea Municipiului Hunedoara – Domeniul Privat. La data inspecției, terenul era plaan, integral construit cu o construcție P+3, amenajat în zona construcției (drumuri și alei betonate, locuri de parcare, racordare la utilități, iluminat exterior).

Identificarea imobilului în care se află spațiile subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral vechi și nu se regăsește în eterra (program folosit de topografi pentru intabulari).

Aceasta înseamnă că :

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

Imobilul a fost edificat în perioada 1960 -1970 (evaluatorul nu a primit informații certe în acest sens).

- **Sistem constructiv** (informatii limitate) : fundații continue și izolate din beton armat, structura de rezistență - cadre si elemente structurale beton armat, pereți de compartimentare - din zidărie de cărămidă , pereți de închidere perimetrală - din zidărie caramida, planșee - din beton armat, acoperiș cu șarpantă din lemn, astereală și învelitoare ceramică.
- **Finisaje exterioare** : medii, respectiv tencuieli exterioare drișcuite și zugraveli în vinarom fără sistem termoizolant, tâmplărie – parțial structură PVC cu geam termopan, parțial tâmplărie standard de lemn cu grilaje metalice de protecție la parter, ușă de acces din parcare – metalică vopsită.
- **Finisaje interioare** : medii , respectiv pardoseli din beton sclivisit în zona holurilor, casa scărilor, grupurile sanitare, balustrăzi metalice. Usa de acces, pardoselile, tâmplăria sunt personalizate la fiecare spațiu, putând fi de calitate inferioară (la cele neînchiriate – parchet nefinisat, tâmplărie lemn, ușă lemn standard) sau cu îmbunătățiri / superioare la cele închiriate.

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

Suprafețele construcției :

- Suprafața construită Ac = 963 mp ;
- Suprafața desfășurată Ad = 3.852 mp ;
- Suprafața utilă totală estimată Aut = 2.889 mp din care :
 - Suprafață utilă închirială Aui = cca. 1.728 mp
 - Dependințe/Spații administrative neînchiriable Ani = cca. 1.161 mp
- Utilizare actuală: spații închiriate, gradul de ocupare al spațiilor disponibile fiind de cca. 35%

La data evaluării , imobilul subiect este ocupat parțial de :

- Instituții publice – Biblioteca Municipală Hunedoara (funcționează în actual clădire din 1983)
- Asociații / ONG-uri : Liga Pensionarilor Hunedoara, Asociația Fottilor Deținuți Politici Luptători Anti-Comuniști Deportați și Strămutați Hunedoara, Asociația Cadrelor Militare în Rezervă și Retragere CERNA Hunedoara, Club Grupa Surzilor Hunedoara, Asociația Proprietarilor de Locuințe nr. 12 "O.M." , Clubul Pensionarilor
- Sedii de partide politice : ALDE, USR
- Firme private : sedii de firmă, cabinete cosmetice

Evaluatorul nu a primit informații cu privire la durata contractelor de închiriere în derulare, condițiile de închiriere, și formulează ipoteza că aceste nu vor influența / vor fi influențate de de potențialele contracte de închiriere ale spațiilor care fac obiectul închirierii.

- ✓ Se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT la nivel de clădire și clorifere fontă în fiecare spațiu, grupuri sanitare la fiecare nivel cu apa curentă și canalizare. Există și rețea de gaz metan, dar racordarea este opțională și pe cheltuiala chiriașului. Pentru evaluare, s-a luat în considerare ca aceste utilități există și sunt funcționale.

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 comercial / spații de birouri

- ✓ La data evaluării, sunt disponibile la închiriere 8 spații tip birouri.

Aceste spații nu sunt evidențiate distinct în extrasul CF 60997 Hunedoara (nu au un numar cadastral distinct). Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiilor subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar :

Nivel	Nr. camera	Suprafață	Stare	Observații
Parter	1 + 2	54,30 mp (36+18,30)	liberă	Unite interior / Acces separat
Parter	10	36,00 mp	liberă	
Parter	13	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	43	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	50	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	51	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	53	36,00 mp	liberă	

Descrierea spațiilor subiect – destinate închirierii :

Finisaje : medii / inferioare : tencuieli simple în laavabil, pardoseli din parchet de stejar degradat parțial, tâmplărie din lemn standard cu geam tras, prevăzut la parter cu grătii metalice, instalații electrice standard, aparate electrice de calitate inferioară sau lipsă în unele cazuri.

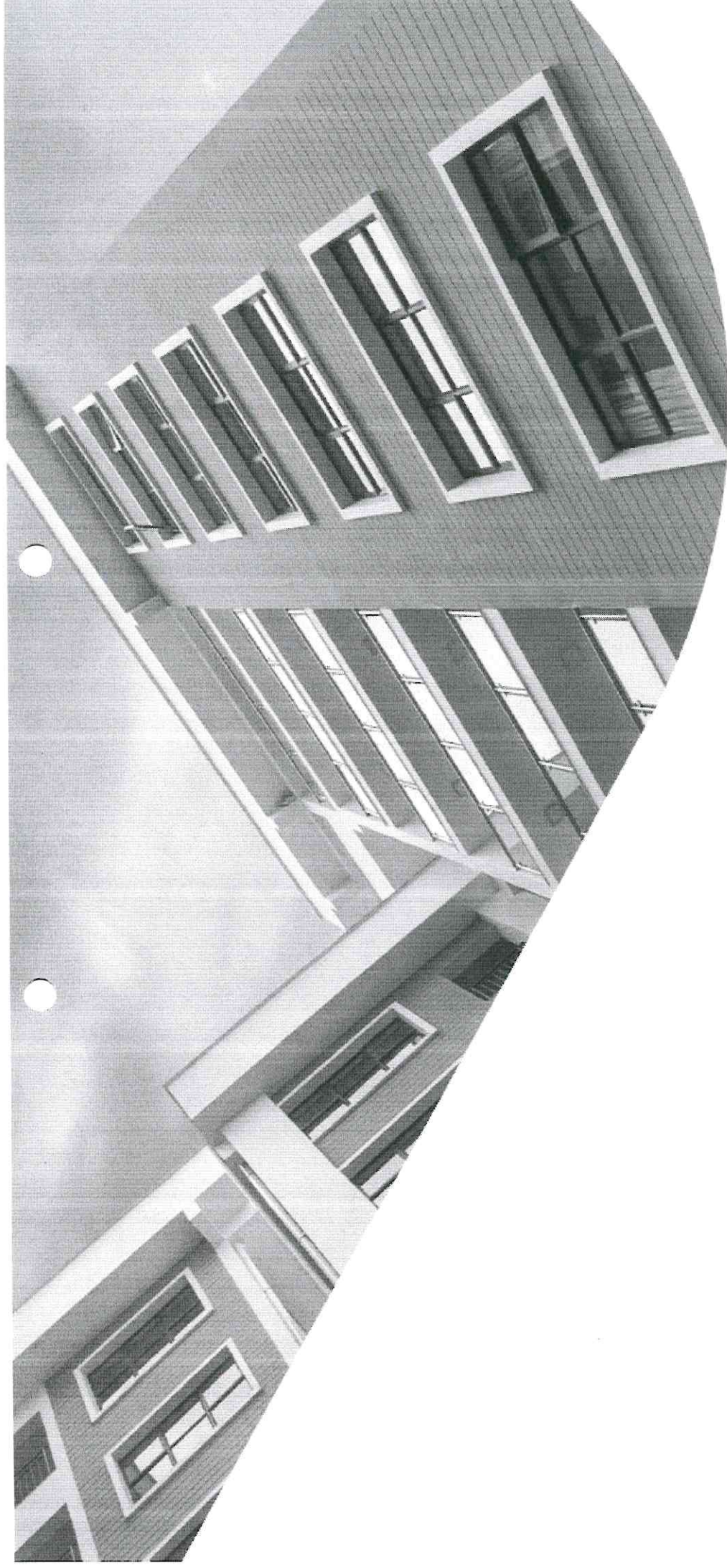
Grupurile sanitare : comune pe fiecare nivel. Din punct de vedere al evaluării :

- Parter : grup sanitar întreținut de firmele chiriașe la data evaluării, nu a putut fi inspectat fiind închis. Probabil că accesul îl au doar firmele de la parter, inclusiv cele care vor închiria spațiile disponibile
- Etaj 3 – grup sanitar neîntreținut. Dispune de corpurile sanitare, dar nu putut fi făcută dovada ca sunt funcționale la data evaluării.

Alte informații:

- ✓ În estimarea chiriei de piață cele 8 spații disponibile la închiriere au fost considerate funcționale din punct de vedere al instalațiilor sanitare, electrice și termice, adecvate pentru amenajare în vederea desfășurării unei activități.

Evaluatorul menționează că estimarea chiriei de piață pentru spațiile neînchiriate se va face ținând seama de starea fizică a acestora, orice îmbunătățiri ulterioare realizându-se de către chiriaș în condițiile ce vor fi stipulate în contractul de închiriere.



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 dezvoltării mediului de afaceri regional si local , astfel încât imobilul subiect să fie utilizat la CMBU a sa. Toate aceste elemente au fost luate in considerare ca premisa a estimării chiriei.
	✓	Închirierea spațiilor din imobilul BLOC X2, prin punerea la dispozitia antreprenorilor interesați a infrastructurii existente la acest imobil, va genera noi venituri la bugetul local.
	✓	Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera: - cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietate de Municipiul Hunedoara - încasarea în mod regulat, pe toata durata închirierii, a chiriei, generand cresterea 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 imobil aflat în proprietatea privată a municipiului Hunedoara , orientat după cerințele pieței, si care va conduce la o mai bună satisfacere a clienților.
	✓	Sustinerea inițiativelor private aale firmelor mici si mijlocii, prin intermediul căreia sa creasca volumul investițiilor realizate în economia municipiului și implicit crearea a noi locuri de muncă
	✓	reducerea ratei șomajului.
Motive de mediu	✓	dezvoltarea pe orizontală a unor legături comerciale.
	✓	Lucrarile de investitii care vor fi efectuate , dupa caz, se vor face in baza avizelor de mediu si legislatiei in vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Investitiile efectuate în conformitate cu prevederile legale ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii mediului inconjurator.
Analiza SWOT – Valorificare patrimoniului prin închiriere	Puncte tari	
	✓	Cresterea gradului de utilizare economica a bunurilor imobile detinute in proprietatea Municipiului Hunedoara si a veniturilor la bugetul local;
	✓	Sustinerea inițiativelor private aale firmelor mici si mijlocii 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;
	✓	Cresterea veniturilor din impozite si taxe locale.
	Oportunitati	
	✓	Suținerea 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 finanțare a investițiilor noi (STR-T-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 slabă a lucrărilor.

Amenințări

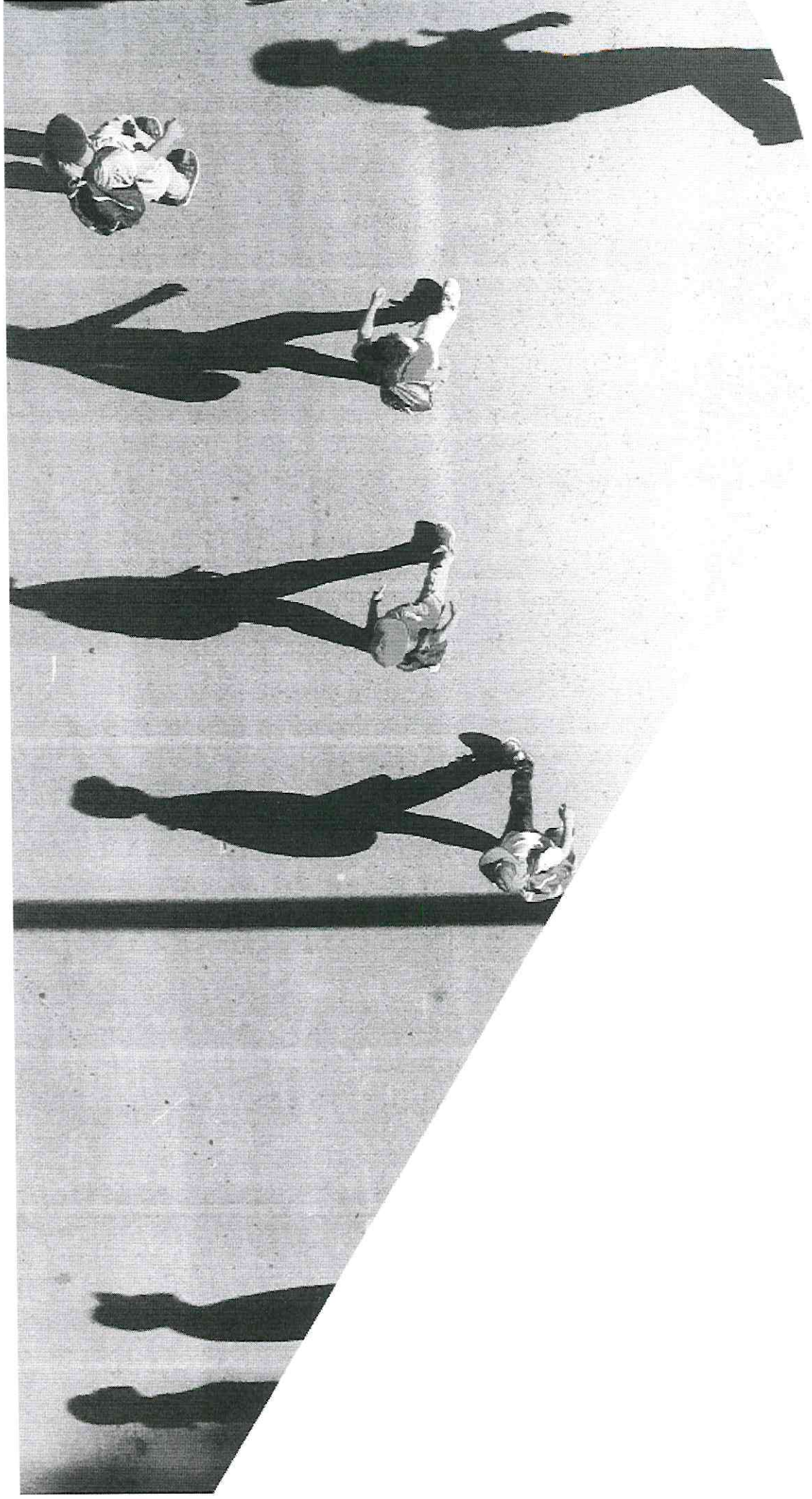
- ✓ Riscul bancar cauzat de evoluția dobânzilor și a cursului valutar;
- ✓ Incertitudinile legislative legate de mediul de afaceri;
- ✓ Posibilitatea unei recesiuni în principal în contextul efectelor pandemiei provocate de SARS COV2 și a conflictelor existente în zonele învecinate României;

Concluzia

În urma analizei informațiilor mai sus menționate se poate concluziona că este oportună 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. 930.2 din 12.04.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei pentru închirierea spațiilor din imobilul BLOC X2 este:

1,75 EUR / mp / lună

8,70 LEI / mp / lună

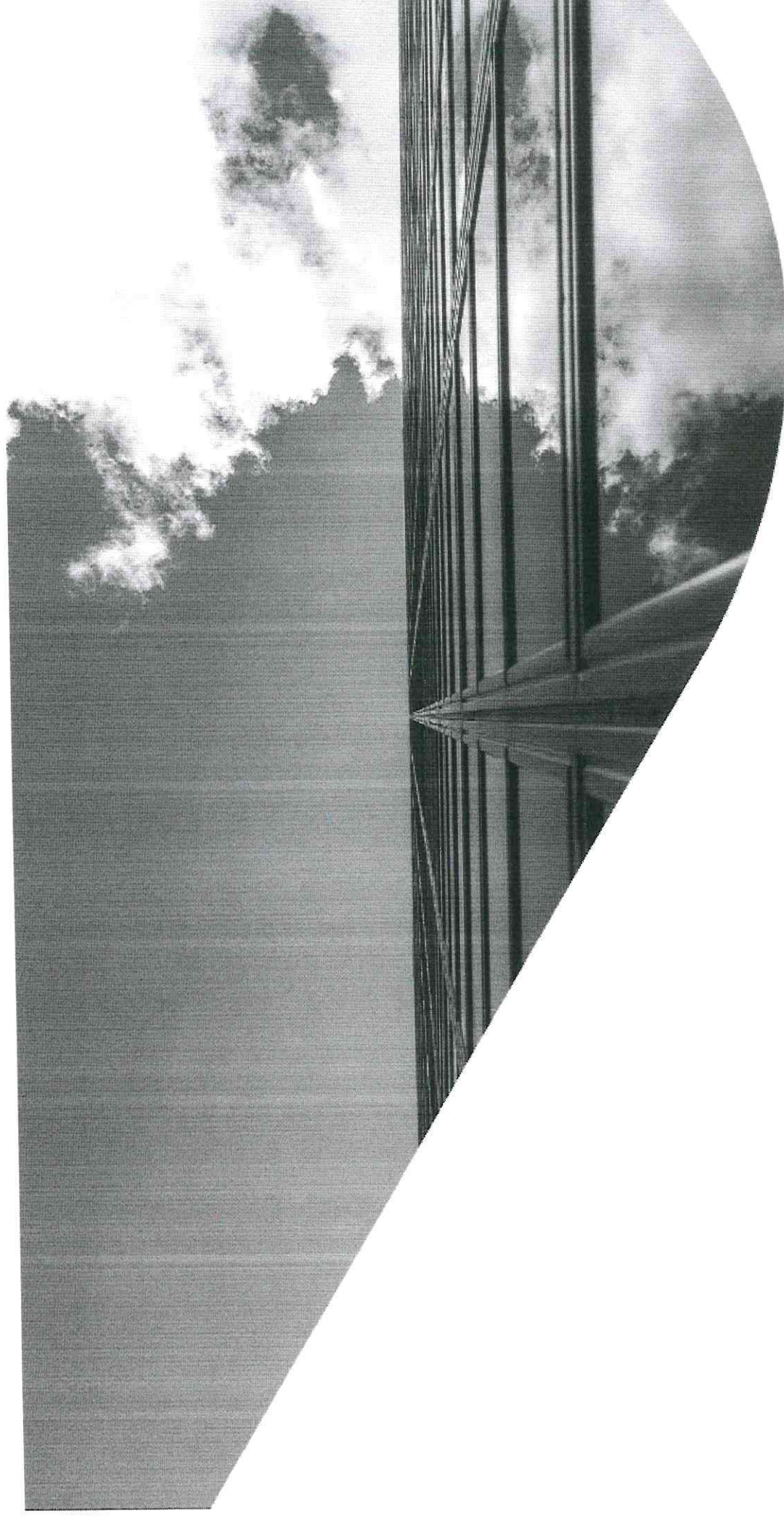
Valoarea nu conține TVA.

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 în 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 regiile 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.

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

Procedura de atribuire

-Art. 332 - Părțile contractului de închiriere -Art. 333 - Actul administrativ prin care se aprobă închirierea -Art. 334 - Documentația de atribuire -Art. 335 - Etapa de transparentă -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 - Radierea închirierii
--	--

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

Justificarea alegerii procedurii

Cadru legal

Ordonanța de Urgența 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 licitatie publica in vederea atribuirii contractului de inchiriere, alegerea ofertei castigatoare se va determina cu respectarea criteriilor de atribuire precizate în 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 si costurile legate de procedura de atribuire a contractului de inchiriere (realizare caiet de sarcini, costuri cu transparenta, etc).



11. CONCLUZII SI OPINII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii unor spații din incinta imobilului BLOC X2 situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, str. C. Brâncuși , înscris în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținand domeniului privat al Municipiului Hunedoara, se poate concluziona ca închirierea acestui imobil este oportuna și reprezintă o soluție viabila pentru sustinerea investitiilor locale si obtinerea unei venit suplimentar la bugetul local.

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

Conform Raportului de evaluare nr. 930.2 din 12.04.2024 intocmit pentru imobilul care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei de piață este:

1,75 EUR / mp / lună

Valoarea nu conține TVA.

8,70 LEI / mp / lună

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

12. ANEXE



ANEXA 12.1

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

nr. 930.2 / 12.04.2024

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

BLOC X2

situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, str. C. Brâncuși
înscrisă în CF 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A
aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara
Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**





Raport de evaluare
930.2 / 12.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:
Adresa:

Spații tip birouri din incinta imobilului BLOC X2

Municipiul Hunedoara, județ Hunedoara, str. C. Brâncuși
înscrisă în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la estimarea cuantumului minim al chiriei de piață în vederea închirierii unor spații tip birouri din incinta imobilului BLOC X2, înscris în CF nr. 60997 Hunedoara, nr. cad. Top: 2032/27/9/5/A, aparținând domeniului privat 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 imobilului BLOC X2, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate descrise în acest raport, la data de referință a evaluării 12.04.2024, este:

1,75 EUR/mm/lună

echivalent

8,70 LEI /mp/lună

Curs de schimb / 12.04.2024
4,9703 Lei/EUR

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

- ✓ 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



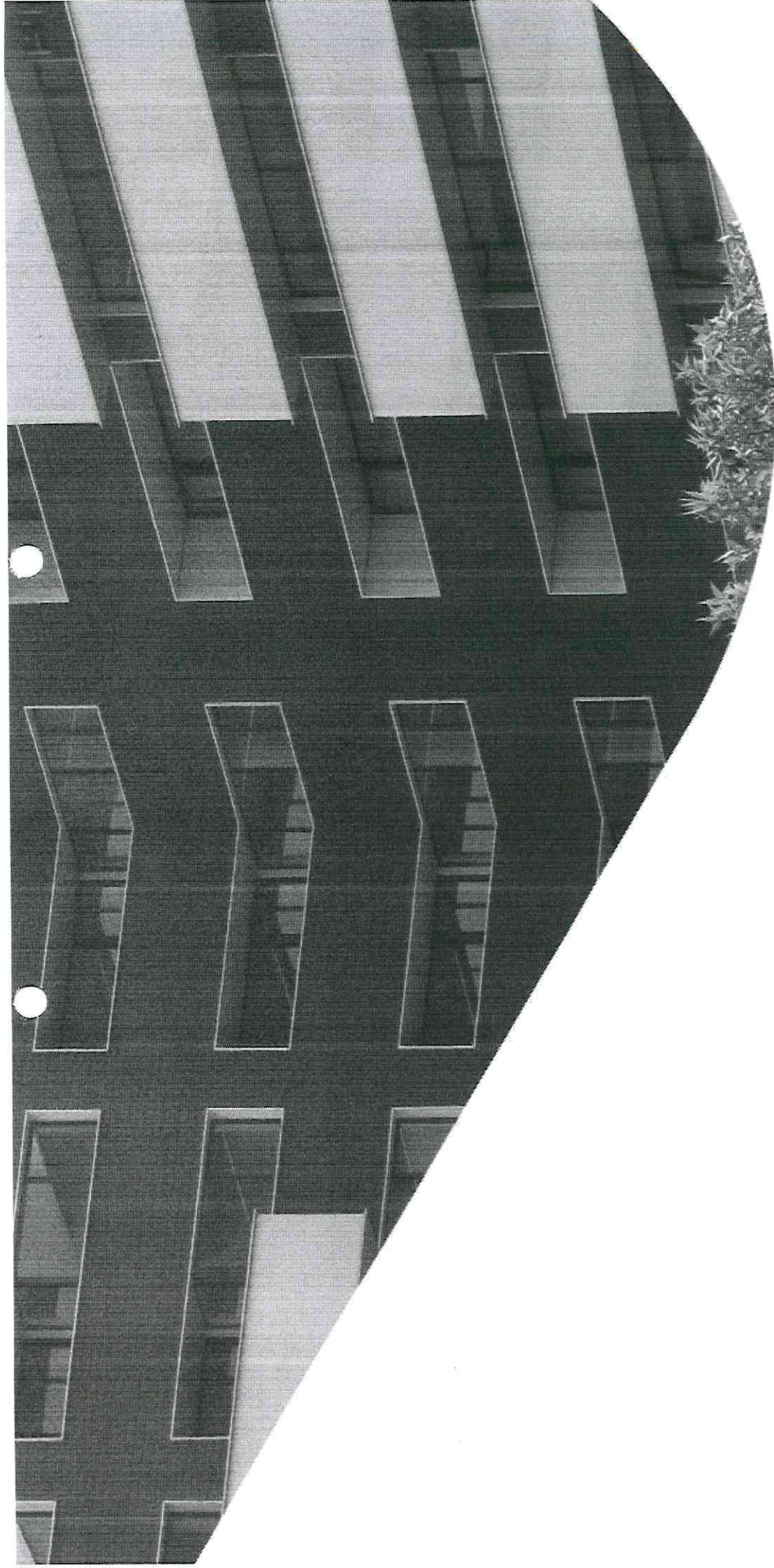
Stan



Cuprins

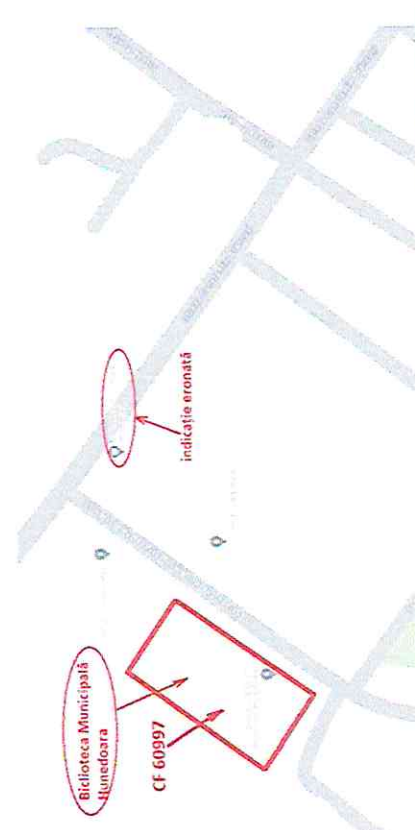


1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA	8
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
4. PREZENTAREA DATELOR	17
5. ANALIZA DATELOR	24
6. EVALUARE	37
7. ANEXE	39



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	12.04.2024				
Data inspecției	12.04.2024				
Data evaluării	12.04.2024				
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	SPAȚII tip birouri din incinta imobilului BLOC X2				
Adresa proprietății	Municipiul Hunedoara, str. C. Brâncuși, Jud. Hunedoara Carte Funciara 60997 Hunedoara, Nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A				
Cartier /amplasare	Zonă mediană a municipiului Hunedoara – Cartier OM				
Anul construirii (data PIF)	1960 (estimat)				
Regim de înălțime	BLOC P+3				
Utilități	Energie electrică, gaz, apă, canalizare, centrala proprie de termoficare (conform informații furnizate de reprezentant proprietar)				
Finisaje	Medii / inferioare				
Suprafețe	Construcție (BLOC)	Ac = 963 mp	Ad = 3.852 mp	Au tot estimată = cca.2.889 mp , din care :	Au inchiriabila = 1.728 mp
		Au neinchiriată (liberă) = 270,30 mp, din care :			Au neinchiriată (libera) Parter (4 camere) = 126,30 mp Au neinchiriată (libera) Etaj 3 (4 camere) = 144,00 mp
	Teren – conf CF	St = 963 mp			
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127087, Domeniul Privat				
Utilizare existentă	Inchiriate spatii cu destinația birouri, sedii de firme				
Curs de schimb valutar	4,9703 Lei/EUR				
CHIRIA DE PIAȚĂ	1,75 EUR/mp/lună		echivalent		8,70 LEI/mp/lună
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Sarcini înregistrate	Nu sunt înscrise în CF. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.				

Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza portalului E-TERRA ANCPI – nr. cadastral 60997.	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:	
Str. Brancusi	Drum asfaltat	Public
* Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.		
Observații speciale	✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc.Hunedoara, str. C. Brâncuși, Jud. Hunedoara. Identificarea imobilului în care se află spațiile subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral vechi și nu se regăsește in eterra (program folosit de topografi pentru intabulari). Aceasta înseamnă că : - imobilul a fost intabulat înainte de 2016 sau nu a fost convertit din formatul de hartie in format electronic - imobilului i s-a atribuit numar cadastral in intervalul 1991-2016, dar el se gasește intr-o arhiva digitala la cartea funciara, si nu se regăsește in eterra(geoportal). - imobilul este intabulat cu numar topografic (care este un sistem introdus de Austro-Ungaria) înainte de 1991. Identificarea efectivă a imobilului cu nr. cadastral 60997, Top: 2032/27/9/5/A a fost realizată în prezența reprezentantului proprietarului și pe baza obiectivelor derulate prin acesta (ex. Biblioteca Municipală). Faptic, conform Google maps – dacă este marcat corect, imobilul se regăsește pe str. Th. Aman care se intersectează cu str. C. Brâncuși. Pentru evaluare s-a folosit adresa înscrisă în CF 90997 – str. C. Brâncuși bl. X2, urmând ca proprietarul să clarifice acest aspect ulterior. 	

✓ Imobilul BLOC X2 - este o clădire P+3 cu 12 spații / nivel și grupuri sanitare comune pe fiecare nivel.

La data evaluării – acesta este ocupat parțial de :

- Instituții publice – Biblioteca Municipală Hunedoara
- Asociații / ONG-uri : Liga Pensionarilor Hunedoara, Asociația Focșilor Deținuți Politici Luptători Anti-Comuniști Deportați și Strămutați Hunedoara, Asociația Cadrelor Militare în Rezervă și Retrageră CERNA Hunedoara, Club Grupa Surzilor Hunedoara, Asociația Proprietarilor de Locuințe nr. 12 "O.M.", Clubul Pensionarilor
- Sedii de partide politice : ALDE, USR
- Firme private : sedii de firmă, cabinete cosmetice

Evaluatorul nu a primit informații cu privire la durata contractelor de închiriere în derulare și formulează ipoteza că aceste nu vor influența / vor fi influențate de de potențialele contracte de închiriere ale spațiilor care fac obiectul închirierii.

✓ Se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT la nivel de clădire și clorifere în fiecare spațiu, grupuri sanitare la fiecare nivel cu apa curentă și canalizare. Există și rețea de gaz metan, dar racordarea este opțională și pe cheltuiela chiriașului. Pentru evaluare, s-a luat în considerare ca aceste utilități există și sunt funcționale.

✓ La data evaluării, sunt disponibile la închiriere 8 spații tip birouri.

Aceste spații nu sunt evidențiate distinct în extrasul CF 60997 Hunedoara (nu au un numar cadastral distinct).

Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiilor subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar :

Nivel	Nr. camera	Suprafață	Stare	Observații
Parter	1 + 2	54,30 mp (36+18,30)	liberă	Unite interior / Acces separat
Parter	10	36,00 mp	liberă	
Parter	13	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	43	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	50	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	51	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	53	36,00 mp	liberă	

Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare birou nu este îngreduit de nici o restricție.

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



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, ERM, EIM





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
Identificarea utilizatorului
Alți Utilizatori desemnați

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării **cuantumului minim al chiriei de piață în pentru spațiile disponibile din incinta imobilului BLOC X2**, în scopul întocmirii unui studiu de oportunitate în vederea închirierii. Tipul de valoare adecvat acestui scop este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Obiectul evaluării. Bunul evaluat

SPAȚII tip birouri din incinta imobilului BLOC X2 , regim de înălțime P+3E, cu 8 spații disponibile închiriable, având următoarea structură :

Au neinchiriată (liberă) 270,30 mp din care :	Au neinchiriată (liberă) Parter 4 camere 126,30 mp Au neinchiriată (liberă) Etaj 3 4 camere 144,00 mp
--	--

Adresa proprietății

Municipiul Hunedoara, str. C. Brâncuși, Jud. Hunedoara
Carte Funciara 60997 Hunedoara, Nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A

Proprietar

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

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127087 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție.
Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 60997 a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A. Dreptul de proprietate este dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.
Construcția BLOC X2, regim de înălțime P+3, este edificată pe terenul înscris în CF 60997, nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A, în suprafață de 963 mp, același proprietar.
Conform Extras CF 60997 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.



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 locatar 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 locatarului, 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 stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) 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(șe) sunt cei/cele aferenți(te) 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 (**12.04.2024**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9703 Lei/EURO**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluării este **12.04.2024**.

Moneda evaluării

Data evaluării

Data raportului

12.04.2024.

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de **12.04.2024**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899.
Din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc.Hunedoara, str. C. Brâncuși, Jud. Hunedoara.
Identificarea imobilului în care se află spațiile subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPPI deoarece acest imobil are un număr cadastral vechi și nu se regăsește în eterra (program folosit de topografi pentru intabulari).

Aceasta înseamnă că :

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

Identificarea efectivă a imobilului cu nr. cadastral 60997, Top: 2032/27/9/5/A a fost realizată în prezența reprezentantului proprietarului și pe baza obiectivelor derulate prin acesta (ex. Biblioteca Municipală).

Faptic, conform Google maps, imobilul se regăsește pe str. Th. Aman care se intersectează cu str. C. Brâncuși. Pentru evaluare s-a folosit adresa înscrisă în CF 90997 – str. C. Brâncuși bl. X2, urmând ca proprietarul să clarifice acest aspect ulterior.



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 puse la dispoziția evaluatorului relevee ale spațiilor subiect.

Din analiza structurală și compartimentală a construcției, respectiv suprafețele spațiilor subiect puse la dispoziția evaluatorului de proprietar, rezultă ca acestea au o formă regulată dreptunghiulară, cu dimensiunile de cca. 9 x 4 m. Excepție face spațiul nr. 2 Parter, care are o suprafață la jumătate, dar poate fi închiriat împreună cu spațiul nr. 1, având legături de comunicare între ele.



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

Spațiile subiect nu dispun de grupuri sanitare proprii, fiind amenajate grupuri sanitare comune la fiecare nivel. La parter acesta este întreținut și utilizat doar de firmele care au spații închiriate pe acest nivel, evaluatorul formulând ipoteza ca este în stare de funcțiune. La etajul 4, grupul sanitar este degradat, neutilizabil la data evaluării, evaluatorul formulând ipoteza ca utilitățile sunt disponibile (energie electrică, apă curentă, canalizare), fiind necesare doar cheltuieli de renovare.

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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ Definirea misiunii de evaluare;
- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Identificarea și inspectia proprietatii;
- ✓ Colectarea datelor privind proprietatea subiect, aria pietei și proprietățile comparabile;
- ✓ Analiza pietei și analiza celei mai bune utilizări
- ✓ Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea chiriei;
- ✓ Analiza rezultatelor și concluzia asupra chiriei;
- ✓ Raportarea evaluării.

Procesul de evaluare

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

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

Responsabilitatea față de terți

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- ✓ Extras CF 60997, centralizator cu suprafețele spațiilor subiect închiriate
- ✓ 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>)

Alte informații, respectiv:

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

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

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și împărtășite și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este deplin și marketabil;

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului : solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat și nu au fost puse la dispoziția evaluatorului relevee vizate ANCP. Evaluatorul a utilizat informațiile puse la dispoziție de client și se formulează ipoteza că ele sunt conforme cu realitatea din teren. Nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului eventuale modificări la proiectul de execuție al clădirii și se formulează ipoteza că asemenea modificări nu există.

- ✓ 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;

Ipoteze semnificative



- ✓ 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. Întrucât 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.
- ✓ din documentele puse la dispoziție pentru terenul intravilan evaluat, nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată ca adresă doar Loc. Hunedoara, str. C. Brâncuși, Jud. Hunedoara.
- Identificarea imobilului în care se află spațiile subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral vechi și nu se regăsește în etera (program folosit de topografi pentru intabulari).
- Identificarea efectivă a imobilului cu nr. cadastral 60997, Top: 2032/27/9/5/A a fost realizată în prezența reprezentantului proprietarului și pe baza obiectivelor derulate prin acesta (ex. Biblioteca Municipală).
- Faptic, conform Google maps, imobilul se regăsește pe str. Th. Aman care se intersectează cu str. C. Brâncuși. Pentru evaluare s-a folosit adresa înscrisă în CF 90997 – str. C. Brâncuși bl. X2, urmând ca proprietarul să clarifice acest aspect ulterior.

Ipoteze speciale semnificative





- ✓ Imobilul BLOC X2 - este o clădire P+3 cu 12 spații / nivel și grupuri sanitare comune pe fiecare nivel. La data evaluării - acesta este ocupat parțial de Instituții publice , asociații / ONG-uri , sedii de partide politice, firme private. Evaluatorul nu a primit informații cu privire la durata contractelor de închiriere în derulare și formulează ipoteza că aceste nu vor influența / vor fi influențate de de potențialele contracte de închiriere ale spațiilor care fac obiectul prezentei analize.
- ✓ Se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT la nivel de clădire și clorifere în fiecare spațiu, grupuri sanitare la fiecare nivel cu apa curentă si canalizare. Există și retea de gaz metan, dar racordarea este opțională și pe cheltuiala chiriașului. Pentru evaluare, s-a luat în considerare ca aceste utilități există și sunt funcționale.
- ✓ La data evaluării, sunt disponibile la închiriere 8 spații tip birouri: 4 / Parter și 4 / Etaj 3. Aceste spații nu sunt evidențiate distinct în extrasul CF 60997 Hunedoara (nu au un numar cadastral distinct).
- ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiilor subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar :
- ✓ Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare birou nu este îngreduit de nici o restricție.
- Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.
- ✓ 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.
- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului



4. PREZENTAREA DATELOR



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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60997 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

Nr. CF vechi: 6026

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

Construcții

Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe	
				Observații / Referințe	
A1.1	2032/27/9/5/A	Top: 963	Loc. Hunedoara, Str. C. Brâncuși, Bl. X2, jud. Hunedoara	BLOC P+3E compus din: la parter cu douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării, la etaj I - douăsprezece camere, grup social, hol, la etaj II - douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării, la etaj III - douăsprezece camere, grup social, hol, casa scării	

✓ Bunul subiect – BLOC X2 face parte din Domeniul Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Conform CF 60997 , sunt înscrise în DOMENIUL PRIVAT al municipiului Hunedoara următoarele bunuri :

- **TEREN INTRAVILAN** - nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A (notat sub A1), în suprafață de 963 mp, categoria de folosință – curți - construcții.
- **CONSTRUCȚII** - **BLOC P+3E** – nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A (notat sub A1.1), destinație – construcții de locuințe, construcție pe 3 nivele (P+3E), suprafață construită Sc = 963 mp, Suprafață desfășurată Sd = 3.852 mp. Construcția este compusă la fiecare nivel din 12 camere, casa scării, hol și grup sanitar comun. La etajul 1 este organizată pe întreaga suprafață Biblioteca Municipală.

✓ Dreptul de proprietate pentru întregul imobil a fost dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, fiind întărit în favoarea Municipiului Hunedoara, Domeniul Privat. Baza legală a fost :

- Hotărârea Guvernului nr. 1352/2001 privind atestarea domeniului public al județului Hunedoara, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Hunedoara, publicată în Monitorul Oficial nr. 634 / 2002, cu completările și modificările ulterioare
- HCL Hunedoara nr. 29 / 21.02.2006 privind aprobarea trecerii terenului și construcției, înscrise în CF Hunedoara nr. 6026, nr. top 2032/27/9/5/A, situate pe str. C. Brâncuși, bl. X2, din domeniul public al municipiului Hunedoara în domeniul privat al municipiului Hunedoara

✓ Conform extras CF 60997, eliberat în baza cererii nr. 4601 / 13.02.2024, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Se formulează ipoteza ca imobilul subiect deținut de Municipiul Hunedoara nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară, formulându-se ipoteza ca acesta este deplin, marketabil și tranzacționabil, iar dreptul de acces la fiecare birou nu este îngreuit de nici o restricție. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, după caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4240 / 23/08/1994 Adeverința nr. 8982, din 20/08/1994 emis de Primăria Municipiului Hunedoara (hotărârea nr.29/2006, monitorul Oficial 634/2002, declaratia autenticata sub nr.774/21-02-2006 al notarului public Baiesan Gabriela); B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE notare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6026)		A1, A1.1
C. Partea III. SARCINI.		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta imobilului 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, grupuri sanitare pe fiecare nivel, sau componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

Descrierea zonei în care se afla proprietatea subiect

Imobilul subiect în care se află spațiile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate, este situat în zona mediana a municipiului Hunedoara.

Zona este cunoscută ca și cartierul OM (Oraș Muncitoresc) – unul dintre primele cartiere rezidențiale construit în perioada 1960 – 1970, extins ulterior de-a lungul bld. 1848 până în zona Colegiului Economic – str. Alexandru Vlahuță. Cartierul este completat cu zone de agrement (parcul Corvin, parcuri între blocuri) sau spații comerciale / hotel / cluburi. După revoluție, o serie de spații s-au privatizat sau apartamente de la parterul blocurilor s-au transformat în spații comerciale / birouri / spații destinate prestărilor de servicii.

Imobilul subiect se află aplatat pe str. C. Brâncuși (Th. Aman), în zona periferică a cartierului rezidențial, adiacent bazei sportive Siderurgistul (Popicăria, teren de handbal, sală de sport) și a fostului Club/sală de spectacole Siderurgistul. În vecinătate, pe partea opusă adiacentă str. G. Enescu se învecinează cu grupul Parc Corvin - Restaurant Corvin – Hotel Corvin House, respectiv Policlinica stomatologică, având legătură directă cu zona ultracentrală a municipiului :

- ✓ Zona casa de Cultură – Piețona Corvin la cca. 1 km
- ✓ Zona Hotel Rusca – Kaufland la cca. 1,5 km (prin str. Ion Creangă – bld Dacia)

Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple : preponderent rezidențială, dar și comercială / administrativă:

- zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate sau noi P – P+2
- zonă comercială – definită de spații comerciale mici, respectiv cabinete medicale private sau spații private
- zonă administrativă – datorită unor instituții publice situate în zonă (Biblioteca Municipală, Clubul Sportiv Siderurgistul, Colegiul National Tr. Lalescu, Spitalul Municipal Hunedoara)

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

C. Brâncuși – Th. Aman 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 urmatoarul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiiliata 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 între drumul public si proprietatea subiect.

- Compoziția zonei

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

Utilități existente în zonă / pe proprietate :

- energie electrică
- gaz metan
- rețea de apă potabilă
- canalizare
- telefonie, internet.
- sistem de încălzire centrala la nivelul imobilului
- iluminat extern

Caracteristici fizice ale terenului pe care este amplasată clădirea :

- ✓ Suprafața terenului : 963 mp
- ✓ Deschiderea la stradă: acces direct la str. C. Brâncuși, atât la intrarea principală, cât și la intrarea laterală
- ✓ Front stradal la str. C. Brâncuși : cca. 42 m
- ✓ Topografie/relief: drept , plan
- ✓ Formă: formă regulată, dreptunghiulară
- ✓ Alte observații: -

Informații despre amplasament.



Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: CLĂDIRE DE BIROURI – P+3E,
- ✓ Actual : utilizată, grad de încărcare (din informațiile primite) de cca. 65%
- ✓ Servituți de trecere: Nu se cunosc
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: -

Caracteristici economice:

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

Descrierea construcției BLOC X2 – P+3E, nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A

Imobilul în care se regăsesc cele 8 spații care fac obiectul studiului de oportunitate se află amplasat în zona în zona periferică a cartierului rezidențial OM definit de străzile Gh. Lazăr – bld. 1848 – Th. Aman – C. Brâncuși, fiind adiacent bazei sportive Siderurgistul (Popicăria, teren de handbal, sală de sport) și a fostului Club/sală de spectacole Siderurgistul.

Construcția este edificată pe terenul intravilan cu nr. cadastral Top: 2032/27/9/5/A, în suprafață de 963 mp, proprietatea Municipiului Hunedoara – Domeniul Privat. La data inspecției, terenul era plaan, integral construit cu o construcție P+3, amenajat în zona construcției (drumuri și alei betonate, locuri de parcare, racordare la utilități, iluminat exterior).

Identificarea imobilului în care se află spațiile subiect nu a putut fi realizată în baza portalului E-TERRA ANCPI deoarece acest imobil are un număr cadastral vechi și nu se regăsește în eterra (program folosit de topografi pentru intabulari).

Aceasta înseamnă că :

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin	DA	963	-	2032/27/9/5/A	

Date referitoare la construcții

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

Imobilul a fost edificat în perioada 1960 -1970 (evaluatorul nu a primit informații certe în acest sens).

- **Sistem constructiv** (informații limitate) : fundații continue și izolate din beton armat, structura de rezistență - cadre și elemente structurale beton armat, pereți de compartimentare - din zidărie de cărămidă , pereți de închidere perimetrală - din zidărie cărămidă, planșee - din beton armat, acoperiș cu șarpantă din lemn, astereală și învelitoare ceramică.
- **Finisaje exterioare** : medii, respectiv tencuiele exterioare drișuite și zugrăveli în vinarom fără sistem termoizolant, tâmplărie – parțial structură PVC cu geam termopan, parțial tâmplărie standard de lemn cu grilaje metalice de protecție la parter, ușă de acces din parcare – metalică vopsită.
- **Finisaje interioare** : medii , respectiv pardoseli din beton sclivisit în zona holurilor, casa scării, grupurile sanitare, balustrăzi metalice. Usa de acces, pardoselile, tâmplăria sunt personalizate la fiecare spațiu, putând fi de calitate inferioară (la cele neînchiriate – parchet nefinisat, tâmplărie lemn, ușă lemn standard) sau cu îmbunătățiri / superioare la cele închiriate.

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

Suprafețele construcției :

- ✓ Suprafața construită Ac = 963 mp ;
- ✓ Suprafața desfășurată Ad = 3.852 mp ;
- ✓ Suprafața utilă totală estimată Aut = 2.889 mp din care :
 - Suprafață utilă închiriabilă Aui = cca. 1.728 mp
 - Dependințe/Spații administrative neînchiriabile Ani = cca. 1.161 mp
- ✓ Utilizare actuală: spații închiriate, gradul de ocupare al spațiilor disponibile fiind de cca. 35%
- ✓ La data evaluării , imobilul subiect este ocupat parțial de :
 - Instituții publice – Biblioteca Municipală Hunedoara (funcționează în actual clădire din 1983)
 - Asociații / ONG-uri : Liga Pensionarilor Hunedoara, Asociația Foștilor Deținuți Politici Luptători Anti-Comuniști Deportati și Strămutați Hunedoara, Asociația Cadrelor Militare în Rezervă și Retrageri CERNA Hunedoara, Club Grupa Surzilor Hunedoara, Asociația Proprietarilor de Locuințe nr. 12 "O.M." , Clubul Pensionarilor
 - Sedii de partide politice : ALDE, USR
 - Firme private : sedii de firmă, cabinete cosmetice

Evaluatorul nu a primit informații cu privire la durata contractelor de închiriere în derulare, condițiile de închiriere, și formulează ipoteza că aceste nu vor influența / vor fi influențate de de potențialele contracte de închiriere ale spațiilor care fac obiectul închirierii.

- ✓ Se formulează ipoteza ca utilitățile identificate la inspecție sunt funcționale : energie electrică , CT la nivel de clădire și clorifere fontă în fiecare spațiu, grupuri sanitare la fiecare nivel cu apă curentă și canalizare. Există și rețea de gaz metan, dar racordarea este opțională și pe cheltuiala chiriașului. Pentru evaluare, s-a luat în considerare ca aceste utilități există și sunt funcționale.

- ✓ Cea Mai Bună Utilizare (**CMBU**) : spații de birouri
- ✓ La data evaluării, sunt disponibile la închiriere 8 spații tip birouri.
Acesse spații nu sunt evidențiate distinct în extrasul CF 60997 Hunedoara (nu au un numar cadastral distinct).
Evaluatorul nu a făcut măsurători în teren ale spațiilor subiect, formulându-se ipoteza ca situația din teren corespunde cu informațiile puse la dispoziție de proprietar :

Nivel	Nr. camera	Suprafață	Stare	Observații
Parter	1 + 2	54,30 mp (36+18,30)	liberă	Unite interior / Acces separat
Parter	10	36,00 mp	liberă	
Parter	13	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	43	36,00 mp	liberă	
Etaj 3	50	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	51	36,00 mp	liberă	Acces prin scara laterală
Etaj 3	53	36,00 mp	liberă	

Descrierea spațiilor subiect – destinate închirierii :

Finisaje : medii / inferioare : tencuieli simple în laavabil, pardoseli din parchet de stejar degradat parțial, tâmplărie din lemn standard cu geam tras, prevăzut la parter cu grății metalice, instalații electrice standard, aparate electrice de calitate inferioară sau lipsă în unele cazuri.

Grupurile sanitare : comune pe fiecare nivel. Din punct de vedere al evaluării :

- Parter : grup sanitar întreținut de firmele chiriează la data evaluării, nu a putut fi inspectat fiind închis. Probabil că accesul îl au doar firmele de la parter, inclusiv cele care vor închiria spațiile disponibile
- Etaj 3 – grup sanitar neîntreținut. Dispune de corpurile sanitare, dar nu putut fi făcută dovada ca sunt funcționale la data evaluării.

Alte informații:

- ✓ În estimarea chiriei de piață cele 8 spații disponibile la închiriere au fost considerate funcționale din punct de vedere al instalațiilor sanitare, electrice și termice, adecvate pentru amenajare în vederea desfășurării unei activități.
- ✓ **Evaluatorul menționează că estimarea chiriei de piață pentru spațiile neînchiriate se va face ținând seama de starea fizică a acestora, orice îmbunătățiri ulterioare realizându-se de către chiriaș în condițiile ce vor fi stipulate în contractul de închiriere.**

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



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 pieței imobiliare

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima 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 sunt spații dedicate închirierii dintr-o clădire P+3E, estimarea chiriei de piață se va face prin estimarea unei chirii unitare aferentă unor birouri individuale pe un palier de suprafață cuprins între 20 – 50 mp. Analiza principală va fi concentrată pe suprafața de 36 mp.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt similare cu cele ale spațiilor deja închiriate :

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

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea administrativă (birouri, sedii de firmă) , dar și comercială (prestări servicii). Evaluatorul consideră că nivelul de versatilitate și conversie 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 piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă 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 imobilul subiect supus evaluării este unul cu destinație administrativă / comercială : spațiu de birou / prestări servicii.

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 ocupată de un singur utilizator;
 - ✧ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, în general companii mici/mijlocii sau întreprinzători individuali care au nevoie de spații administrative/doresc să-și extindă activitatea;
 - ✧ **Calitatea construcției:** bună , să permită exercitarea activității ;
 - ✧ **Caracteristicile dotarilor: dotari medii**
 - ✧ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;

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

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

TENDINȚELE 2024 PENTRU SPAȚIILE DE BIROURI

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

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

Bunăstarea angajaților, o prioritate

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

Pentru aceasta, proprietarii de spații de birouri trebuie să asigure, în funcție de necesitățile chiriașilor, o proporție flexibilă de spații de lucru private cu spații comune concepute pentru a sprijini conexiunea și comunitatea. De asemenea, sunt necesare și spații liniștite pentru 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 viitori ani, va fi importantă o abordare ospitalieră care să atingă cât mai multe dintre cele 5 simțuri, spații curate, luminoase, care miros frumos și au acces la facilități de tip cafeterie sau magazine.

Nu în ultimul rând una dintre principalele facilități pe care proprietarii de spații de birouri vor trebui să o pună la dispoziția chiriașilor o reprezintă locurile de parcare. De asemenea, angajatorii - împreună cu proprietarii clădirilor de birouri - vor trebui să îmbunătățească accesul la spațiile de birouri, adăugând noi tehnologii și optimizând calitatea conexiunilor la locul de muncă. Biroul nu va mai fi un loc pentru sarcini de rutină și afaceri obișnuite, ci scopul său va fi acum de a oferi un mediu care servește drept centru de colaborare creativă, socializare, consolidare a echipei și dezvoltare personală. De asemenea, în 2024, vom vedea mult mai multe organizații care vor căuta spații în aer liber pentru a le permite angajaților accesul la aerul proaspăt și la calmul atât de necesar în cadrul zilei de lucru.

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

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este 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 solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru închiriere / cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare / închiriere și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor mici / mijlocii care intenționează să-și extindă 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 quantum cât mai mic;

- **Preferințele manifestate pe piața:** 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 mică pentru spațiile cu suprafețe excedentare, dacă obiectul de activitate nu impune așa ceva. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/închiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere intrucat proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie. „Dincolo de creșterea factorului de incertitudine, conflictul din Ucraina nu a avut efecte vizibile asupra pieței locale de birouri, dar consecințele sale – în special inflația mai mare și costul riscului în creștere – sunt importante. Chiriile pentru proiectele viitoare reflectă într-o anumită măsură costurile mai mari de construcție.

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

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

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

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

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

Gradul de neocupare și chiriile

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 chiriilor, 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 presupuneri 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 agreat”, subliniază Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

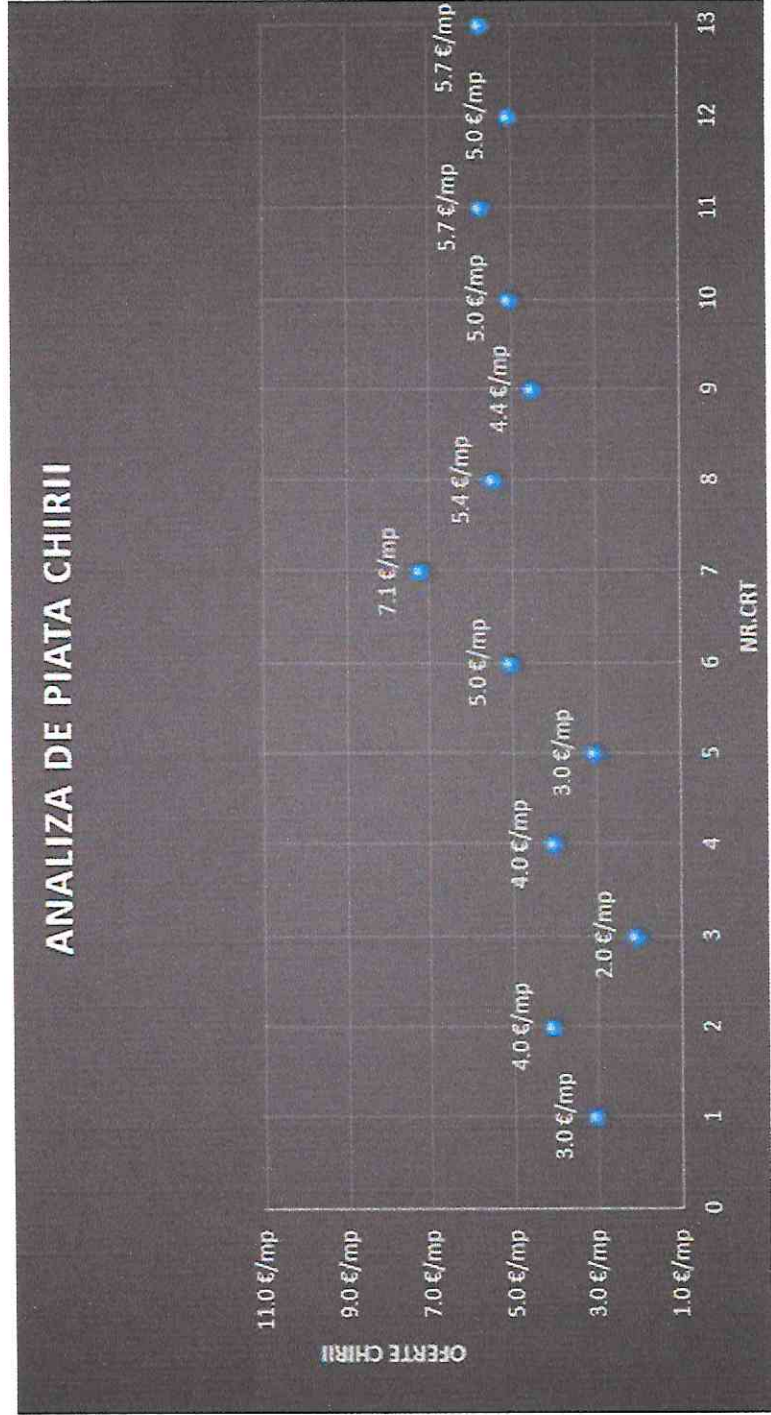
În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vanzare** – moderată, asezată pe un trend de stagnare. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - **oferta de închiriere** – moderată, ușoare semne ale creșterii;
 - **stocul total disponibil** – suficient, aflat în stagnare;
 - **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate modificări semnificative;
 - **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între **20% și 30%**
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între **3 - 10 euro/mp/lună**;
 - **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 80% - 90%**

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

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

Nr.crt	Localizare	Chirie lunara (eur)	Suprafata (mp)	Chirie unitara piata
1	Primaria Hunedoara	300	100	3.0 €/mp
2	str. Ciprian Porumbescu	250	62	4.0 €/mp
3	str. Piata luncu de Hunedoara	40	20	2.0 €/mp
4	str. N. Balcescu (Polclinica cu plata)	160	40	4.0 €/mp
5	Micro 6 - bld. 1848	300	100	3.0 €/mp
6	Bld. Dacia	200	40	5.0 €/mp
7	str. N. Balcescu - Piata Obor	500	70	7.1 €/mp
8	Micro 5 - bld. Dacia	700	130	5.4 €/mp
9	Micro 6	400	90	4.4 €/mp
10	zona Lipscani	500	100	5.0 €/mp
11	str. Avram luncu nr.7	399	70	5.7 €/mp
12	zona Spitalul Municipal	150	30	5.0 €/mp
13	bld. Traian	400	70	5.7 €/mp
14	bld Dacia bl. G2	370	40	9.3 €/mp
15	Bld. Dacia	300	40	7.5 €/mp
16	bld Dacia bl. G3	350	40	8.8 €/mp
17	bld Dacia bl. G1	320	40	8.0 €/mp



Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

- În ce privește **închirierea** putem spune ca 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 proprietăților**.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

În prezent în apropierea României se desfășoară 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.

Economiile 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 aflulul 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 curentă.

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 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 "fisei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

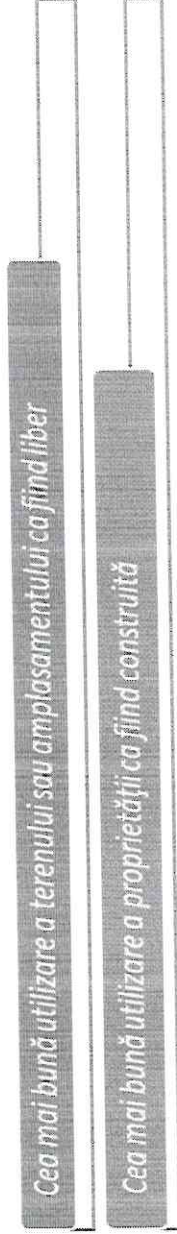
● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



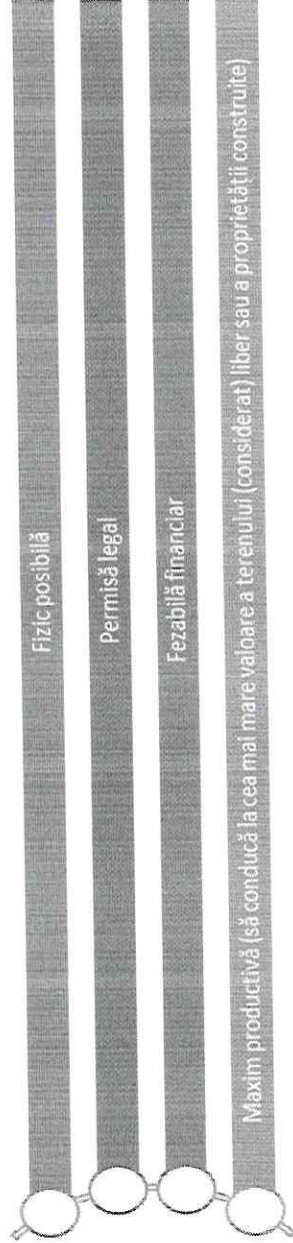
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:



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



Cea mai bună utilizare

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

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

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

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

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

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:

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

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

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

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ / birouri / Prestari servicii PFA	da	da	da	da
Rezidențial (camin – apartamente 1 cam)	da	da	da	nu
Comercial / HORECA	da	da	nu	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 piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (spațiu de birouri în clădire P+3E) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat abordarea prin piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestora 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 piață.

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

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

Aceasta a fost estimată la:

Chirie de piață:

1.75 Euro/mp/lună echivalent a 8,70 Lei/mp/lună

Curs de schimb utilizat, comunicat de BNR pentru 12.04.2024 : 4,9703 Lei/EUR.



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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul 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 comparațiilor relative* din cadrul abordării prin piață este cea mai adecvată și îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Analiza rezultatelor

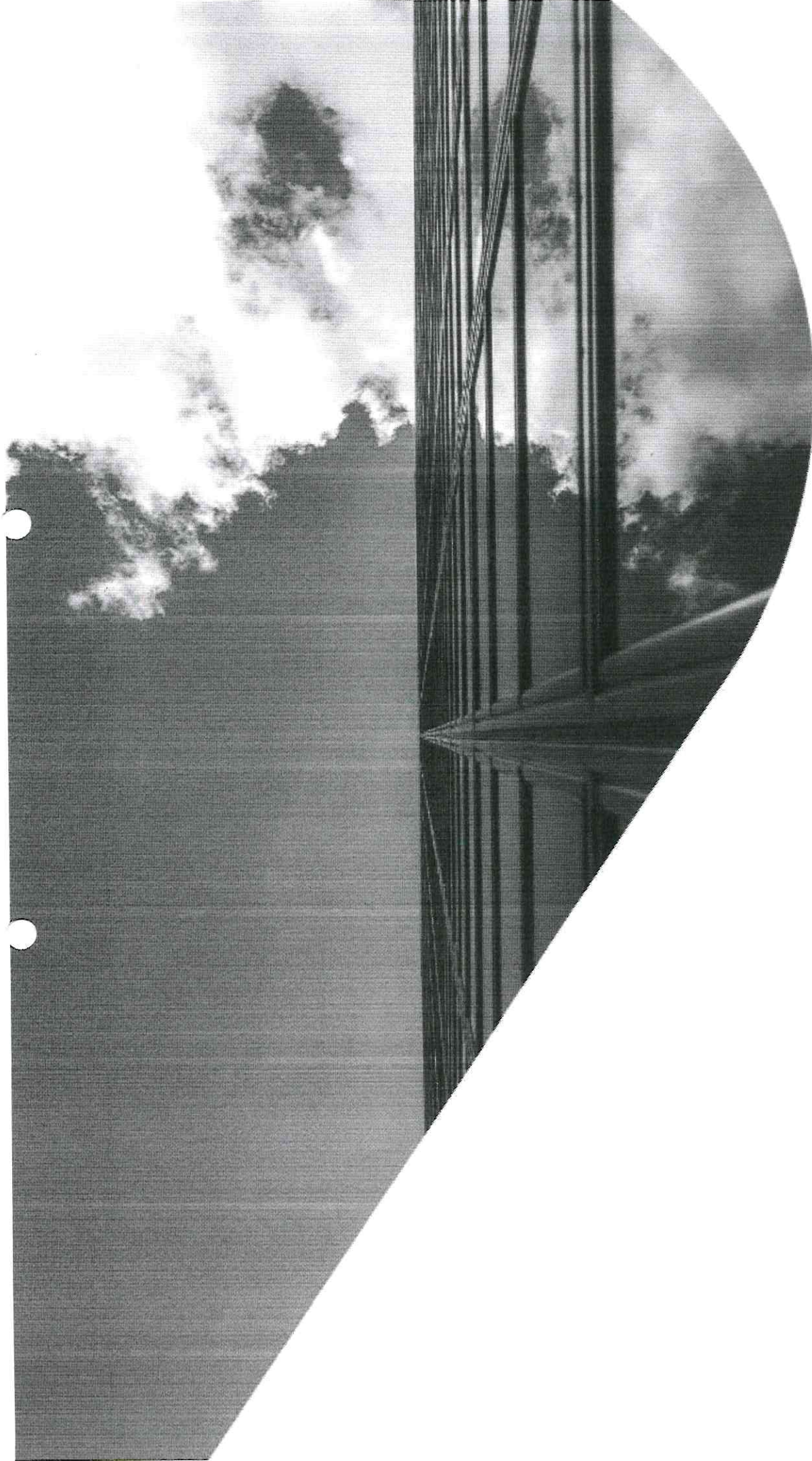
Concluzia asupra valorii

1,75 EUR/mp/lună

echivalent

8,70 LEI/mp/lună

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 12.04.2024 : 4,9703 Lei/EUR.



7. ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite

Evaluare:

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

În scopul:

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

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa

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

Experiență

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

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

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)



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

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile 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. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

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, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.



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

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.
 3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informatiilor de piată", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare, valabile la data evaluarii.
 - Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP COMERCIAL - SPATII DE BIROURI					
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
CHIRIE DE PIATA (€/mp)	-	3 €	4 €	2 €	4 €
ARIE INCHIRIABILA (mp)	-	100.00 mp	62.00 mp	20.00 mp	40.00 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
MARJA DE NEGOCIERE (%)	(20% ÷ 30%)	20%	30%	20%	25%
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
LOCALIZARE	Str. C. Brâncuşi	zona Primăria Hunedoara Bld. Libertăţii 16	zona Colegiu National Tr. Lalescu str. C. Porumbescu 1A	zona Poarta principala veche a combinatului str. P-ta lancu de Hunedoara nr. 1	zona Piata Obor str. N. Balcescu nr. 1 Policlinica cu plata - vedere in spate)
ANUL PIF / VECHIME	1960	1980	1970	1960	1980
SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)	mp	mp	mp	mp	mp
Raport Sutila/Sinchiriabila	100%	100%	100%	100%	100%
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%
FINISAJE	medii / inferioare	medii	medii / superioare	medii / inferioare	medii / superioare
DISPUNERE VERTICALA	P, 3E	P+1E(supantă)	P + 3E (etaj 3)	P	P (cladire independenta)
RATA PARCARE/ARIE INCHIRIABILA	0	mai mică	mai mică	mai mică	mai mică
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
ALTA ELEMENTE - FACILITATI	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	grup sanitar propriu incalzire centr proprie	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	fara grup sanitar propriu utilizati : curent, apa, debransat canalizare	grup sanitar propriu Aparat aer conditionat
UTILIZARE	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / microproductie



GRILA DATELOR DE PIATA						
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE						
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
CHIRIE DE PIAȚĂ (€/mp)	-	3.00 €/mp	4.00 €/mp	2.00 €/mp	4.00 €/mp	3.00 €/mp
ARIE INCHIRIABILA (mp)	(20 ÷ 50) mp	100 mp	62 mp	20 mp	40 mp	100 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	(20% ÷ 30%)	20%	30%	20%	25%	20%
CHIRIE DE PIAȚĂ UNITARĂ (€/mp)		2.40 €/mp	2.80 €/mp	1.60 €/mp	3.00 €/mp	2.40 €/mp
Elemente specifice tranzactiei						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	închiriere	închiriere	închiriere	închiriere	închiriere	închiriere
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente de comparatie						
LOCALIZARE	Str. C. Brâncuși	zona Primăria Hunedoara Bld. Libertății 16	zona Colegiu National Tr. Lalescu str. C. Porumbescu 1A	zona Poarta principala veche a combinatului str. P-ta luncu de Hunedoara nr. 1	zona Piata Obor str. N. Balcescu nr. 1 Polyclinica cu plata - vedere in spate)	Micro 6 zona Stadion bld. 1848
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristici fizice						
ANUL PIF / VECHIME	1960	1980	1970	1960	1970	1980
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)	(20 ÷ 50) mp	100 mp	62 mp	20 mp	40 mp	100 mp
Raport Sutila/Sinchiriabila	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RATA DE OCUPARE	92%	92%	92%	92%	92%	92%
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FINISAJE	medii / inferioare	medii	medii / superioare	medii / inferioare	medii / superioare	medii / superioare
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
DISPUNERE VERTICALA	P, 3E	P+1E(supantă)	P + 3E (etaj 3)	P	P	P (cladire independenta)
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
RATA PARCARE/ARIE INCHIRIABILA		mai mică	mai mică	mai mică	mai mică	similară
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
RATA CHELTUIELILOR	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTA ELEMENTE - FACILITATI	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	grup sanitar propriu incalzire centr proprie	grup sanitar/nivel incalzire centr cladire	fara grup sanitar propriu utilitati : curent, apa, debransat canalizare	grup sanitar propriu Aparat aer conditionat	toate utilitățile pe proprietate
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
UTILIZARE	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / spatii birouri	comercial / microproductie
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
SUPERIOARĂ		5	3	0	4	6
SIMILARĂ		5	7	9	6	6
INFERIOARĂ		1	1	2	1	0
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI						
Comparabila D	3.00 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila B	2.80 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila E	2.40 €/mp	SUPERIOARĂ				
Comparabila A	2.40 €/mp	SUPERIOARĂ				
	1.75 €/mp	Chirie de piata, proprietate subiect (€/mp)				8.70 LEI/mp
Comparabila C	1.60 €/mp	INFERIOARĂ				Curs de schimb BNR 4.9703 lei/€



ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are o chirie unitară de închiriere de 2,40 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață utilă mai mare ceea ce conduce la o comparabilitate inferioară (chirie mai mică), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului, finisajele sunt superioare, dispunerea verticală este superioară, în ceea ce privește rata spațiilor de parcare comparativ cu subiectul este inferioară, iar rata cheltuielilor este similară. Din punct de vedere al facilităților este superioară și au aceeași utilizare. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RAPORTAU / Ainch, RATA DE OCUPARE, RATA CHELTUIELILOR, UTILIZARE)
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară cu subiectul (LOCALIZARE, ANUL PIF- VECHIME, FINISAJE, DISPUNERE VERTICALĂ, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI)
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară cu subiectul (RATA DE PARCARE / Ainch)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață, se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a chiriei subiect este mai mică decât 2,40 EUR/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are o chirie unitară de închiriere de 2,80 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață utilă mai mare ceea ce conduce la o comparabilitate inferioară (chirie mai mică), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului, finisajele sunt superioare, dispunerea verticală este similară, în ceea ce privește rata spațiilor de parcare comparativ cu subiectul este inferioară, iar rata cheltuielilor este similară. Din punct de vedere al facilităților este similară și au aceeași utilizare. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RAPORTAU / Ainch, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALĂ, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI, UTILIZARE)
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară cu subiectul (LOCALIZARE, ANUL PIF- VECHIME, FINISAJE,)
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară cu subiectul (RATA DE PARCARE / Ainch)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață, se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a chiriei subiect este mai mică decât 2,80 EUR/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă A are o chirie unitară de închiriere de 1,60 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, construcția din care face parte are o vechime similară, are o suprafață utilă mai mică ceea ce conduce la o comparabilitate superioară (chirie mai mare), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului, finisajele sunt similare, dispunerea verticală este similară, în ceea ce privește rata spațiilor de parcare comparativ cu subiectul este similară, iar rata cheltuielilor este similară. Din punct de vedere al facilităților este inferioară și au aceeași utilizare. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ANUL PIF- VECHIME, RAPORTAU / Ainch, RATA DE OCUPARE, FINISAJE, DISPUNERE VERTICALĂ, RATA DE PARCARE / Ainch, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI, UTILIZARE)
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară cu subiectul (-)
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară cu subiectul (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață, se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a chiriei subiect este mai mare decât 1,60 EUR/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă A are o chirie unitară de închiriere de 3,00 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață utilă mai mare ceea ce conduce la o comparabilitate inferioară (chirie mai mică), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului, finisajele sunt superioare, dispunerea verticală este superioară, în ceea ce privește rata spațiilor de parcare comparativ cu subiectul este inferioară, iar rata cheltuielilor este similară. Din punct de vedere al facilităților este superioară și au aceeași utilizare. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RAPORTAU / Ainch, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALĂ, RATA CHELTUIELILOR, UTILIZARE)
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară cu subiectul (LOCALIZARE, ANUL PIF- VECHIME, FINISAJE, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI)
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară cu subiectul (RATA DE PARCARE / Ainch)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață, se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a chiriei subiect este mai mică decât 3,00 EUR/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA E

Proprietatea comparabilă A are o chirie unitară de închiriere de 2,40 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, construcția din care face parte are o vechime mai mică, are o suprafață utilă mai mare ceea ce conduce la o comparabilitate inferioară (chirie mai mică), are o rată de ocupare similară cu cea a subiectului, finisajele sunt superioare, dispunerea verticală este superioară, în ceea ce privește rata spațiilor de parcare comparativ cu subiectul este inferioară, iar rata cheltuielilor este similară. Din punct de vedere al facilităților este superioară și au aceeași utilizare. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RAPORTAU / Ainch, RATA DE OCUPARE, RATA DE PARCARE / Ainch, RATA CHELTUIELILOR)
- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară cu subiectul (LOCALIZARE, ANUL PIF- VECHIME, FINISAJE, DISPUNERE VERTICALĂ, ALTE ELEMENTE - FACILITĂȚI, UTILIZARE)
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară cu subiectul (-)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă E este superioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață, se poate concluziona că proprietatea comparabilă E este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a chiriei subiect este mai mică decât 2,40 EUR/mp.



Anexa 3 Fotografii

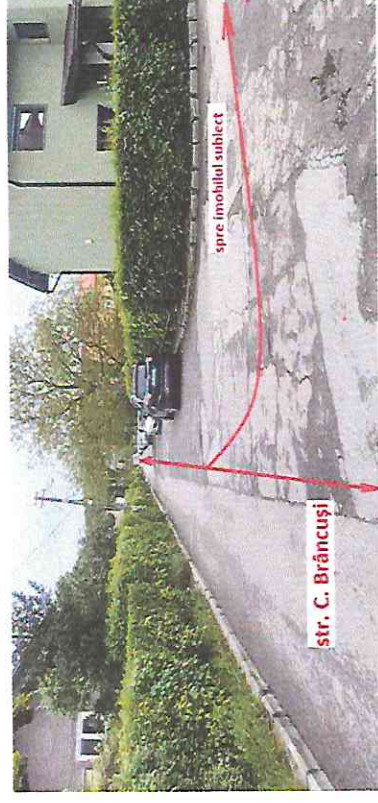
Aspecte din cartierul OM



Str. C. Brâncuși

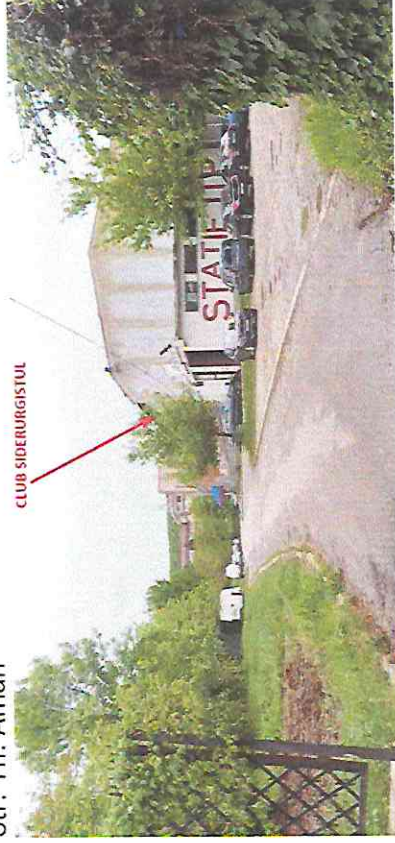


Acces la imobilul subiect





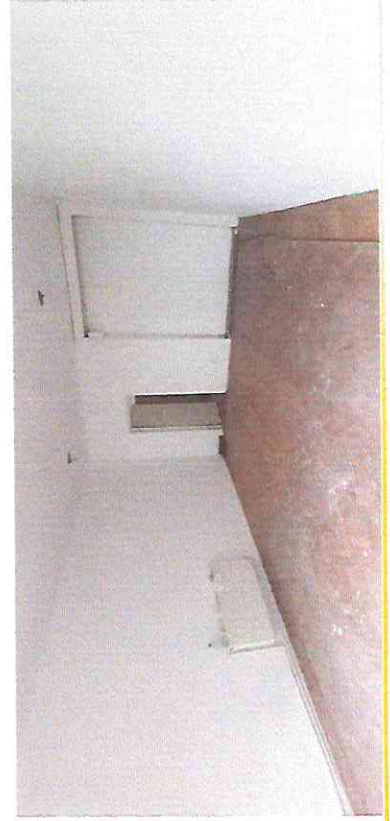
Str. Th. Aman

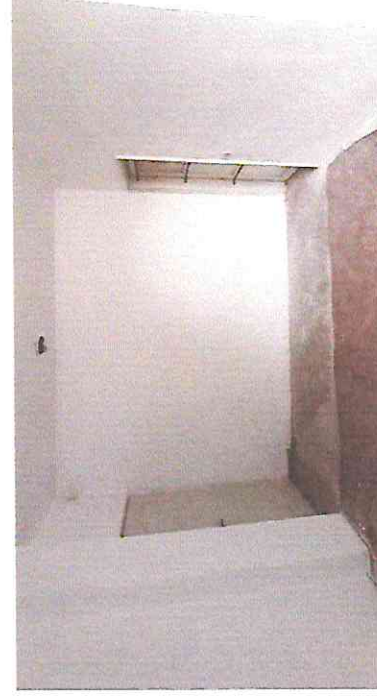


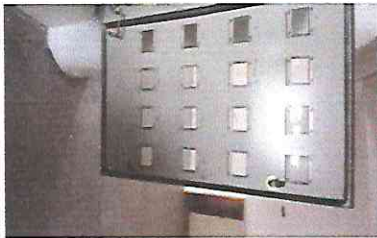
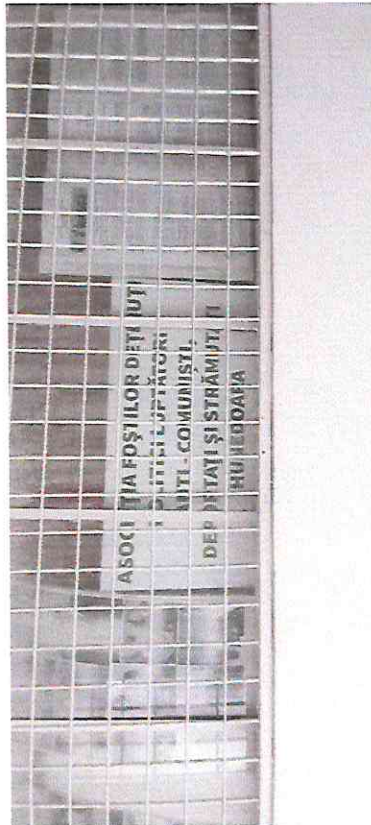
Acces secundar spre str. Victoriei (prin curtea Clubului SIDERURGISTUL)















Anexa nr. 4 - Poziția proprietății în cadrul localității:



Anexa 5 - Documente:

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

COMANDA
Către furnizor
S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L
Str. Sfântul Spiridon, Nr 7, Sector 2, Loc. București,
CIF 38032748

Cod operativ	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
537		31	6	2	2024

Conform referat nr. 7780/31.01.2024
DA34969651

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
75311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - privind stabilirea cantitatilor minime al chimiei în procedura de inchiriere prin licitație publică a unor spații din incinta imobilului blac X2, situat în municipiul Hunedoara, str. Constantin Brancuși, judetul Hunedoara, înscris în CF NR. 60997, art. cadastrul 2022/23/9/5/A, 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 PRIMĂRIA FACTURĂ, CU RESPECTAREA LEGERII 720/19

PRIMAR
ROBORTA/IVAR
REGISTRATOR PUBLIC
CANTONUL HUNEDOARA

POPA AURELIA ANISOARA
DIRECTOR ECONOMIC

CONSILIER JURIDIC
LEON ARINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
ALBU MARINELA INESCREATA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA INESCREATA

COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
PARAU CRISTINA MARCELA

Edredet 3 nr.
sewa locuri Comden

AL 72072 / 07.02.
AAARTG52572

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60997 Hunedoara

Înscris
4601
Zona
02
Lot
0224
Cămin
1003407736

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan		Nr. CF vechi 6026	
Adresa: Loc. Hunedoara, Str. C. Brancuș, Jud. Hunedoara			
Nr. cadastral Crt.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	
A1	963		

Construcții		Observații / Referințe	
Nr. cadastral Crt.	Adresa		
A11	Loc. Hunedoara, Str. C. Brancuș, Bl. X2, Jud. Hunedoara	Bloc P+3E compus dintr-un parter cu douăsprezece camere, grup social, hol, scări, etaj II-douăsprezece camere, grup social, hol, scări, etaj III-douăsprezece camere, camera grup social, hol, scări, etaj IV-douăsprezece camere	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri private la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4240 / 23/08/1994		
Advertența nr. 8982, din 20/08/1994 emisă de Primăria Municipiului Hunedoara (hotărârea nr. 29/2006)		
Mănușitorul Oficial 634/2002, declarația autentificată sub nr. 174/21-02-2006 al notarului public Baletan Gabriel;		
B1 actuală 1/2		A1, A11
11 DOMENIU PRIVAT AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
RESERVAȚIE (proveniență din conversia CF 6026)		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 60997 Comune/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN		Observații / Referințe	
Nr. cadastral Crt.	Suprafața (mp)*		
2032/279/5/A	963		

* Suprafața este determinată în planul de protecție Șterzo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Tare	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	963	*	2032/279/5/1	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	Top: 2032/279/5/A	construcție de locuință	963	Ca acta	BLOC P+3E compus dintr-un parter cu douăsprezece camere, grup social, hol, scări, etaj II-douăsprezece camere, grup social, hol, scări, etaj III-douăsprezece camere, camera grup social, hol, scări, etaj IV-douăsprezece camere

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCFP conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 45/2002, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau prin ecranul al instituției publice de emisie care a solicitat prezentarea acestuia extras.

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

Data și ora generării:
13/02/2024, 09:21



**SITUAȚIA CAMERELOR NEOCUPATE DIN CADRUL IMOBILULUI BLOC X2,
SITUAT PE STR. CONSTANTIN BRÂNCUȘI, DIN MUN. HUNEDOARA**

NR.CRT.	CAMERA NR.	SPAȚIU	SUPRAFAȚA
1	1; 2 PARTER	GOALA	18,3+36=54,3
2	10 PARTER	GOALA	
3	13 PARTER	GOALA	36
4	43 ET.3	GOALĂ	36
5	50 ET.3	GOALA(PE PARTEA CEALALTĂ)	36
6	51 ET.3	GOALA(PE PARTEA CEALALTĂ)	36
7	53 ET.3	GOALĂ	36

**DIN CADRUL IMOBILULUI BL X2(BIBLIOTECA MUNICIPALĂ , DINTR-UN NUMĂR DE 24 CAMERE,
UN NUMĂR DE 7 CAMERE SUNT NEOCUPATE**

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

Comparabila 1

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

publi24.ro

0722610243

Procedura de determinarea valorii de piata este prezentata in Anexa 6 din Raportul de evaluare.

Inchiriez spatiu birou

300 EUR / luna

Immobiliare Hunedoara

3,00 EUR/mp

Specificatii

Suprafata utila

100,0 m²

0722610243

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Preț 300 euro/lună

Inchiriez spatiu birouri P parțial+E , situat în localitatea Hunedoara, zona primăriei.



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : zona Primăriei Hunedoara – Bld. Libertății nr. 16 (fosta TIMUX).
Dispune de utilități – necesită amenajări. Finisaje medii. Marja de negociere : 20%

Comparabila 2

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

publi24.ro

A

Andrei Lup

0724516684

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

Închiriez spațiu club de 62m **4 EUR / mp** **250 EUR negociabil**

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe harta](#)

Specificații

Suprafata utila 62.0 m²

0724516684

Descriere [Vezi detalii pe **www.romimo.ro**](#)

Închiriez spatiu club in Hunedoara Strada Ciprian Porumbescu Nr 1A bl x2 et 3 Ideal pt cursuri de karate,loga, fitness pentru informatii suplimentare sunati la Nr de telefon



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : zona Colegiu National Traian Lalescu – str. C. Porumbescu 1A, bl. X2 etaj 3
Dispune de energie electrică, grup sanitar comun/nivel. Finisaje medii/superioare. Marja de negociere : 20%



Comparabila 3

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de- inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-spatii- depozitare/5d9g56d1984i733125fg5ii45e68i673.html>



Flavius

publi24.ro

0722696800

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

Închiriez spații depozitare

40 EUR / lună

Hunedoara, Hunedoara

2 EUR/mp

Specificații

Suprafata utila 20,0 m²

Descriere Vezi detalii pe www.romimo.ro

Inchiriez camere depozitare 3,3 x5,8 m. Mai multe detalii la telefon. Disponibile 8 camere.

Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

Zona de amplasare : poarta principala veche a combinatului – Piata lancu de Hunedoara 1.

Dispune de energie electrică, gaz în zonă , fara grup sanitar – necesită amenajat.apa, debransat de la canalizare.

Finisaje medii / inferioare. Marja de negociere : 15%

Comparabila 4

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

publi24.ro

0724392810

160 EUR

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

Inchiriez spatiu 40 mp 4 Eur/mp

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila 40,0 m²

Descriere

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

Garantie 2 chiri.

Vezi detalii pe www.tomtop.ro



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : Piata Obor – str. N. Balcescu nr. 1 (policlinica cu plata)
Dispune de energie electrică, grup sanitar propriu. Finisaje medii/superioare. Marja de negociere : 25%

Comparabila 5

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



storia

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

Inchiriez spatiu comercial(spatiu de productie sau depozit), 100 mp
300 EUR/lună 3 EUR/mp

Prezentare generală

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

Descriere

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



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :
Zona de amplasare : zona Stadion – bld. 1848.
Dispune de toate utilitățile. Finisaje medii / superioare. Marja de negociere : 20%

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

5,00 EUR/mp200 EUR

Valabil din 10.04.2024

Suprafata utila40,0 m²

Specificatii
Descriere

Închiriez spatiu comercial în suprafată de 40mp utilat cu centrală termică baie cu cabina de dus situat în zona centrala cu întrare din B-dul Dacia.
Spatiu este recent renovat termopane noi zugravit in lavabil .Spatiu având posibilitatea de a functiona 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/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

Valabil din: 10.04.2024

40,0 m²

Suprafata utila

Specificatii

Descriere

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

Spatiu este recent renovat termopane noi zugravit in lavabil .Spatiu având posibilitatea de a functiona ca cuator ,frizerie, cosmetică ,manichiură și pedichiură ,birouri etc.

Comparabila 8

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

publi24.ro

07 400 40253

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

Spatii de închiriat.

8,75 Eur/mp

350 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara

📍 Vezi pe hartă

Valabil din 10.04.2024

Specificatii

Suprafata utila

40,0 m²

Descriere

Se închiriază spațiu la G3 peste drum de Kaufland pe 350 Euro. Se închiriază spațiu la G1 peste drum de Supeco 320 Euro .Spațiile sunt pe noua pietonala Hunedoara.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila 9

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-b-dul-dacia-g2-IDglv65.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 €

Pretul 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/inchiriez-fostul-sediu-provident-hunedoara/e226hfe1099371efeg4e43d38151gh63.html>

publi24.ro

0749194978

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

Închiriez fostul sediu PROVIDENT Hunedoara

399 EUR negoc

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

5,70 Eur/mp/lună

[Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata utila

70,0 m²

Numar camere

3

Incalzire

centrala proprie

Numar niveluri

3

Descriere

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

Vezi detalii pe www.comimo.ro



Comparabila 11

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

storia



Agentia Imobiliara Unik



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, Hunedoara (judet)

7 €/mp

Prezentare generală

Suprafață utilă 70 m² Suprafață construită 87 m²

Descriere

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

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

Se pretează la orice tip de activitate comercială!!

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

TEL: 0725.511.799

Particularitati

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