

G.L.G. EVAL COMPLEX S.R.L.

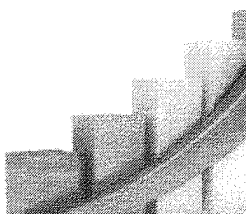
Deva, Aleea. Romanilor, nr. 16, jud. Hunedoara

CUI: 26512365, J20/115/2010

EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile

ANALIZE de risc la efracție

CONSULTANȚĂ personal



EXT. 2

STUDIU DE OPORTUNITATE

Nr.62/17.12.2024

Către,

Primăria Municipiului Hunedoara

Referitor la:

Estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru închiriere spațiu în suprafață utilă de 31,74 mp, amplasat în Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter, apartament 1, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1, număr cadastral 65493-C1-U1- Hunedoara, județul Hunedoara.

Adresa:

Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter, apartament 1, județul Hunedoara.

Prezentarea datelor:

Urmare a comenzii de evaluare numărul 733 din data de 11.12.2024, am procedat la întocmirea Studiului de oportunitate în vederea închirierii spațiu în suprafață de 31,74 mp, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1, număr cadastral 65493-C1-U1, înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de evaluare numărul 61 din data de 17.12.2024, valoarea de piață a chiriei spațiului este:

395,00 lei/lună

adică,

12,44 lei/mp/lună

(Valorile nu conțin TVA)

Curs de schimb

1 euro = 4,9756 lei, curs BNR la data de 17.12.2024



24-101168-PMH Primaria Hunedoara 24.12.2024

Cu deosebit respect,

ec. Barna Voicu Lucian,
Evaluator autorizat ANEVAR –
EPI, legitimația 10569
Tel.1: 0752 098 234
Tel.2: 0726 370 311
Email: barnalucian@yahoo.com

ec. Barna Voicu Lucian
Administrator GLG Eval Complex S.R.L.

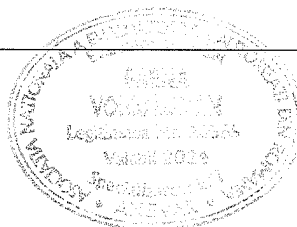


CUPRINS

1. Sinteza studiului de oportunitate.
2. Premisele și scopul elaborării studiului de oportunitate.
3. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul închirierii.
4. Motive de ordin economic, financiar, special și de mediu care justifică realizarea închirierii .
5. Avantajele pe care le oferă Municipiul Hunedoara, pentru investitori.
6. Nivelul minim al chiriei.
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de valorificare a patrimoniului prin închiriere.

1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul studiului: - tipul proprietății - localizare	Spațiu în suprafață utilă de 31,74 mp – înscris în CF 65493-C1-U1 amplasat în Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter apartament 1, județul Hunedoara
Client/Destinatar	Primăria Municipiului Hunedoara
Proprietar/Concedent	Municipiul Hunedoara – CIF 2127028 – Domeniul Privat
Data studiului de oportunitate	17.12.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9756 LEI
Scopul studiului	Analiza oportunității închirierii spațiului, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1-Hunedoara și estimarea valorii minime a chiriei lunare pentru valorificarea patrimoniului prin închiriere, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
Rezultatul studiului	În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit raportului de evaluare numărul 61 din data de 17.12.2024, valoarea de piață a chiriei spațiului analizat este: 395,00 lei/ lună adică, 12,44 lei/mp/lună (Valorile nu conțin TVA)
Compania care a întocmit studiul	GLG EVAL COMPLEX SRL, studiu întocmit de ec. Barna Voicu Lucian
Reprezentantul Companiei	Barna Voicu Lucian – Administrator - GLG EVAL COMPLEX S.R.L.



2. Premisele si scopul elaborării studiului de oportunitate

Studiu de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art.129, alin. (2), lit. (c) si alin. (6) lit. b), Consiliul local are atribuții privind darea în administrarea domeniului Public și Privat al comunei, orașului, municipiului (după caz) și hotărăște cu privire la darea în administrare, valorificarea patrimoniului prin închiriere, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului, municipiului (după caz), în condițiile legii.

În conformitate cu acest articol, Primăria Municipiului Hunedoara intenționează să închirieze spațiul situat în Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter apartament 1, județul Hunedoara– având suprafață utilă de 31,74 mp, identificat cu număr cadastral 65493-C1-U1 înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 –Hunedoara.

Spațiul face parte din domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a Act Notarial Declarație de apartamentare autenticată sub numărul 377/25.02.2014 emisă de BIN Farcaș Ladislau- se înființează Cartea Funciară 65493-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 65493-C1-U1/Hunedoara rezultată din apartamentarea construcției cu numărul cadastral C1 înscrisă în cartea funciară 5005 (identificator electronic 65493-C1). Prin Act de Adjudecare 5920/06.06.2005 s-a întabulat dreptul de proprietate cota de 1/1 asupra A1 al Municipiului Hunedoara – domeniul privat.

Spațiul în suprafață utilă de 31,74 mp, identificat cu număr cadastral 65493-C1-U1, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 a municipiului Hunedoara, este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

În cadrul Studiului de oportunitate se urmărește prezentarea spațiului propus spre valorificare a patrimoniului prin închiriere, analiza oportunității închirierii acestuia si estimarea valorii minime a chiriei pentru valorificarea patrimoniului prin închiriere, valoarea de piață a chiriei estimată în baza raportului de evaluare anexat la prezentul studiu.

3. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul închirierii

Obiectul închirierii – este reprezentat de spațiu, în suprafață utilă de 31,74 mp – înscris în Cartea Funciara numărul 65493-C1-U1—Hunedoara, având număr cadastral 65493-C1-U1.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65493-C1-U1 Hunedoara

Nr. cerere	41213
Zisă	17
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
02104110800



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Munteniei, Nr. 5A, Et. Parter, Ap. 1, Jud. Hunedoara
 Părți comune: acoperis, alte spații comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații/ Referințe
A1	65493-C1-U1	43	31,74	8/33	40/164	APARTAMENT NR.1 COMPUS DIN 2 CAMERE, 2 HOLURI SI WC. Proprietarul terenului in CF 65493 Hunedoara

Situație juridică

Dreptul de proprietate aparține Municipiului Hunedoara, CIF 2127028, Domeniul privat – cota de 1/1:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6920 / 10/03/2014		
Act Notarial nr. Declarație de apartamentare aut. nr.377, din 25/02/2014 emis de BIN FARCAS LADISLAU.		
B1	Se înființează cartea funciara 65493-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 65493-C1-U1/Hunedoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 65493-C1) inscrista in cartea funciara 5005 (identificator electronic 65493-C1).	A1
Act Adjudecare nr. 5920, din 06/06/2005 emis de MFP-AFP A MUNICIPIULUI HUNEDOARA:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , Domeniul privat		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 65493-C1/Hunedoara, înscrisă prin încheierea nr. 4795 din 07-JUL-05:		

Spațiul în suprafață utilă de 31,74 mp, identificat cu numărul topografic 65493-C1-U1, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 - Hunedoara - este înscris în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

Conform Extrasului de Carte Funciară numărul 65493-C1-U1, obținut cu cererea numărul 41213/17.12.2024 – nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

C. Partea III. SARCINI

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

Atât studiul de oportunitate cât și evaluarea s-au realizat în ipoteza semnificativă specială că spațiul nu face obiectul unor litigii, cereri de retrocedare, sau a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de

proprietate (în parte sau total), asupra căilor de acces, care asigură intrarea-ieșirea între căile de acces și proprietate.

4. Motive de ordin economic, financiar, special și de mediu care justifică realizarea închirierii

4.1.Descrierea zonei unde se va închiria spațiul

Hunedoara este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia, și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori.

Geografie și climă

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

- Relief: deluros-muntos
- Relief antropic: haldă de zgură, carieră de piatră
- Ape: râul Cerna
- Resursele naturale: zăcămintele de piatră, minereuri feroase, lemn, talc, potențial în creșterea animalelor.
- Gradul seismic: 6 Mercalli

Istorie

Atestată documentar la 1265 sub numele Hungnod, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea pe Dealul Sânpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune urme materiale din epoca bronzului și a fierului. Au fost găsite pe terasele din jurul cetății, într-un depozit, mai mult de o tonă de lăptășuri mari de fier și un atelier metalurgic comportând opt cuptoare din

vremea daco-geților. În actualul areal de locuire al hunedorenilor s-au descoperit tezaure monetare din vremea dacilor, cunoscute sub denumirea “de tip Hunedoara”, precum și monede romane de tip republican sau imperial cuprinzând o perioadă de timp îndelungată (183 î.Hr.-sec. III. d.Hr.) ceea ce dovedește puternice contacte economice și nu numai, între două civilizații, una a “cetății eterne Roma” și alta plămădită de nemuritorii antichității daco-getice.

În 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei, Sigismund de Luxemburg dăruiește și înnoobilează pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu, fiul lui Șorb. În același document pomenește și pe alți membrii ai familiei ca stăpânitori ai cetății și domeniului regal Hunedoara. Este vorba de *Magos* (în maghiara *Înalt*) și *Rados*, frații... și *Ioan*, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaște o nouă etapă a dezvoltării sale. Iancu a amenajat cetatea pentru locuit, a construit sala cavalerilor și sala dietei în stil neogotic înfrumusețat de logiile exterioare ale acestei săli. De asemenea s-a construit aripa și turnul “ne boisa”(nu te teme), un eventual loc de refugiu în caz de primejdie.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (= oppidum) al fierului, metal pe care pădurenii îl valorifică pentru alte produse, având valoarea de monedă. Avantajul economic din această epocă al domeniului și orașului Hunedoara se va menține și în secolele următoare. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosperă, locuitorii săi fiind scutiți de dări față de stat. Locuitorii au beneficiat de privilegiu încă din vremea regelui Matia Corvinul, care în 1480 îi scutește pe hunedoreni de plata oricăror dări, scutiri care se păstrează și în secolele următoare. Ca urmare crește numărul locuitorilor care variază între 784 în 1512 și 896 în secolul al XVII.

În 1514, a izbucnit răscoala țărănească condusă de Gheorghe Doja. Cu acest prilej, mulți țărani de pe domeniul Hunedoarei au fost închiși în cetate drept pedeapsă. Cu sprijinul nobilimii, Ioan Zapolya a înăbușit răscoala.

După Al Doilea Război Mondial, conform concepției vremii, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent. În preajma revoluției din 1989, în Hunedoara, se produceau peste 3 milioane tone de oțel, peste 2 milioane tone cocs metalurgic, încălțăminte, tricotaje etc. Această dezvoltare a atras forță de muncă. Populația orașului a ajuns la un maximum de 89.000 locuitori. Ca urmare s-a dezvoltat spațiul de locuit, și s-au construit noi așezăminte de învățământ, sănătate sau cultură. S-au construit 12 școli generale, 5 licee, un spital modern, un institut de învățământ superior, două stadioane, o sală de sport, piscină, iar după 1989 s-a construit o popicărie modernă, capabilă să găzduiască mari concursuri internaționale. Conducerea supracentralizată, ineficiența cronică și sugrumarea oricărei urme de liberă inițiativă au provocat însă începând din anii '80 degradarea economiei. Din cauza sărăciei tot mai accentuate, a lipsei de libertate și a opresiunii s-au creat tensiuni sociale și nemulțumiri ce au explodat în decembrie 1989.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori.

Economie

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp.

Educație

În municipiu funcționează 57 de unități școlare (24 grădinițe, 12 școli generale, 5 licee, 3 școli profesionale, o școală tehnică de maiștri, și 3 școli postliceale). Învățământul superior este reprezentat prin Facultatea de Inginerie Hunedoara din 1970, iar în 2010 s-au aniversat 40 de ani de învățământ superior hunedorean. ”

* -sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Hunedoara>

4.2. Descrierea spațiului

Spațiul înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 este amplasat pe strada Munteniei, la numărul 5A, parter, apartament1, județul Hunedoara – este compus din două camere, două holuri și grup sanitar. Spațiul face parte dintr-o construcție mai mare ce a fost apartamentată. Construcție are fundație din beton, compartimentări din caramidă, finisaje interioare și exterioare deteriorate. Tamplărie din PVC cu geam termopan. Acoperiș tip terasă cu hidroizolație. Starea generală a construcției este satisfăcătoare.

Vecinătăți:

Blocuri de locuințe, parcare și zone verzi.

Plan de amplasament:



Date și condiții urbanistice: Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, iar spațiul este liber. În această situație, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare – estimarea valorii chiriei de piață se realizează în premisa Cei mai Bune Utilizări (CMBU). Ținând cont de compartimentare și amplasament spațiul poate se fie utilizat pentru realizarea de prestări servicii.

Cea Mai Bună Utilizare a spațiului ce urmează să se închirieze, este utilizarea de prestări servicii.

Activitățile – Spațiul ce urmează să fie închiriat, este destinat prestărilor de servicii.

Hărți localizare:



5. Avantajele pe care le oferă Municipiul Hunedoara

Printre avantajele comparative pe care le oferă Municipiul Hunedoara se notează:

5.1. Avantaje legate de forța de muncă

Existența unei forțe de muncă bine calificate în foarte multe meserii. Combinatul Siderurgic, gigant construit pe modelul marilor uzine siderurgice din Lorena franceză sau din Ruhr, a fost în fapt un complex industrial integrat, în care lucrau muncitori din toate meseriile. Tradiția s-a perpetuat până astăzi. Practic, pentru orice calificare industrială există muncitori bine pregătiți în Hunedoara;

Tradiția industrială îndelungată, Hunedoara fiind un oraș industrial de circa 125 de ani. În statele din Europa Centrală și de Est sunt foarte puține locații care să beneficieze de o astfel de tradiție, care este un garant al calității forței de muncă;

Disponibilitatea forței de muncă de a accepta condiții inferioare de muncă și salarizare, disponibilitate accentuată de creșterea recentă a numărului șomerilor;

Caracterul maleabil al forței de muncă. În Hunedoara nu s-au înregistrat conflicte sociale. Nu a fost nici o grevă, nici măcar în momentele concedierilor masive;

Existența în oraș a unui centru universitar și a unei rețele de învățământ liceal de calitate, apte să pregătească absolvenți cu o pregătire ridicată.

5.2. Avantaje legate de piață

Situarea în centrul provinciei istorice Transilvania. Pe o rază de 200 - 250 km, se află o piață cu circa 6,5 milioane de consumatori, piața cu cel mai ridicat nivel de consum din România;

Situarea la 7 km de principalul drum european care traversează România;

Poziția la maximum 20 km de viitoarea autostradă care se va realiza pe coridorul de transport european 4, Budapesta - Nădlac - București - Constanța, principalul coridor care traversează Europa de la vest la sud-est;

5.3. Avantaje legate de amplasament

- Posibilitatea de a se realiza construcții noi, moderne, pe un loc unde există toate utilitățile;
- Posibilitatea de a efectua lucrările de construcții, mentenanță, și așa mai departe, cu firme locale de pe raza municipiului;
- Posibilități multiple de recreere – în zonă există o multitudine de obiective istorice și geografice (Castelu Corvinilor, Cetățile Dacice, Munții Retezat și Parâng, și altele).

5.4. Avantaje de ordin economico-financiar

Închirierea în condițiile legii a spațiului și încasarea de diverse taxe, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul Municipiul Hunedoara, prin stabilirea unei chirii. Spațiul va fi adjudecat prin licitație publică, conform legislației specifice aplicabile.

5.5. Din punct de vedere al mediului

Se urmărește evitarea degradării mediului prin respectarea legislației și normelor în vigoare cu privire la protecția și conservarea mediului înconjurător, de către chiriaș, în funcție de specificul activității desfășurate.

Avantajele principale ce justifică închirierea spațiului, pe scurt, sunt următoarele:

- dezvoltarea investițiilor locale prin crearea de noi locuri de muncă în conformitate cu scopul pentru care acestea s-au înființat;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de noi investitori și/sau menținerea societăților actuale;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia.

5.6. Analiza SWOT – închiriere spațiu

PUNCTE TARI

- Creșterea veniturilor generate de administrarea spațiului.
- Dezvoltarea unor activități diverse.
- Dezvoltarea și diversificarea de mici investiții, precum și sprijinirea prestatorilor de servicii din zonă.

OPORTUNITĂȚI

- Crearea de unități de producție și servicii noi și menținerea celor existente.
- Diversificarea și dezvoltarea serviciilor oferite.
- Promovarea pieței prin marketingul firmelor/producătorilor ce urmează să își desfășoare activitatea în spațiul închiriat.

PUNCTE SLABE.

- Riscul de finanțare al investițiilor.

AMENINȚĂRI

- Riscul bancar cauzat în primul rând de cursul valutar leu/euro.
- Posibilitatea unei recesiuni/crize mondiale.
- Incertitudinile legislative și fiscale ce pot pune piedici realizării obiectivelor propuse.

Concluzia ce se desprinde din analiza de mai sus, este aceea că este oportună închirierea spațiului, deoarece se realizează venituri suplimentare la bugetul Primăriei Municipiului Hunedoara.

Totodata, este necesar ca, pentru a se obține o valoare cât mai mare a chiriei și pentru a se respecta prevederile legale în vigoare, contractul de închiriere se atribuie prin licitație publică.

6. Nivelul minim chiriei

Potrivit raportului de evaluare numărul 61 din 17.12.2024, valoarea de piață a chiriei pentru spațiu este:

395,00 lei/lună

adică,

12,44 lei/mp/lună

(Valorile nu conțin TVA)

1 euro = 4,9756 lei, curs BNR la data de 17.12.2024

Valoarea chiriei spațiului rezultată în urma evaluării:

Valoarea finală a chiriei, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de Municipiul Hunedoara, conform legislației în vigoare, potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de valorificare a patrimoniului prin închiriere

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere a spațiului:

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului numărul 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere se va atribui prin licitație publică conform OUG 57/03.07.2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor art. 340.

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;*
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;*
- c) protecția mediului înconjurător;*
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.*

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

7.1. Durata estimată a chiriei

Durata de închiriere este diferită în funcție de activitatea desfășurată, fiind de minim 1 an, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, cu acordul părților, iar subînchirierea, precum și orice formă de cesiune, sunt interzise.

Durata se înscrie obligatoriu în contractul de închiriere, inclusiv condițiile în care aceasta se poate prelungi.

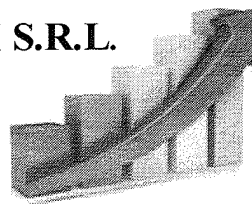
Anexăm la prezentul studiu următoarele:
Raport de evaluare numărul 61 din 17.12.2024.
Extras de Carte Funciară.
Fotografii ale spațiului.

Cu stimă,

Administrator
GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Evaluator ec. Barna Voicu Lucian



G.L.G.EVAL COMPLEX S.R.L.



Deva, Al. Romanilor, numărul 16, jud. Hunedoara
CUI:26512365, J20/115/2010

*EVALUĂRI de bunuri imobile si mobile
ANALIZE de risc la efracție
CONSULTANȚĂ personal*

Nr.61 /17.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piață a chiriei lunare pentru închiriere spațiu în suprafață utilă de 31,74 mp, amplasat în municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter apartament 1, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1, număr cadastral 65493-C1-U1- Hunedoara, județul Hunedoara.

CLIENT: MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

DESTINATAR: MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUNEDOARA, JUDEȚUL HUNEDOARA

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN
expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimație numărul 10569/2024

DATA EVALUARII : 17.12.2024

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de evaluare sunt confidențiale, și nu vor putea fi copiate parțial sau integral și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris în prealabil al evaluatorului și al clientului

Către,

Municipiul Hunedoara

Ca urmare a comenzii de evaluare numărul 733 din 11.12.2024 , am procedat la întocmirea Studiului de oportunitate în vederea estimării valorii de piață a chiriei pentru închiriere spațiu în suprafață de 31,74 mp , înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1, număr cadastral 65493-C1-U1, înscris în domeniul privat al Municipiului Hunedoara.

Am evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Hunedoara, domeniu privat, asupra spațiului descris mai sus.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport, valoarea de piață a chiriei spațiului, estimată la data de 17.12.2024, este:

395,00 de lei/lună

adică,

12,44 lei/mp/lună

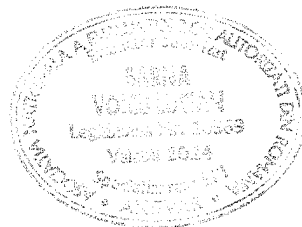
(Valorile nu conțin TVA)

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării: **17.12.2024**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin piață;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimație numărul 10569)



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor evaluate
2. Descriere juridică
3. Date despre amplasare
4. Istoric
5. Utilizarea prezentă

III. Analiza pieței bunurilor imobile

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței
5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

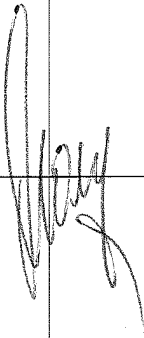
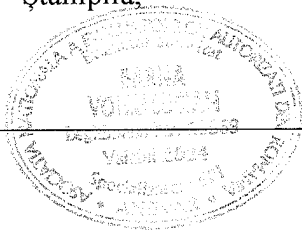
IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Metoda specifică de evaluare
 - 2.1. Estimarea valorii de piață a chiriei

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizație	Membru titular ANEVAR (legitimație 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoană fizică și 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate	Spațiul în suprafață utilă de 31,74 mp - înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1-Hunedoara
Proprietar	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Destinatar raport	MUNICIPIUL HUNEDOARA
Locația bunului la data evaluării	Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter , apartament 1, județul Hunedoara
Data inspecției	17.12.2024
Data evaluării	17.12.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9756 LEI, curs BNR la data de 17.12.2024
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a chiriei.
Tipul valorii	Valoarea de piață.
Ipoteze sau condiții speciale	---
Valoare de piață estimată	<u>395,00 lei/lună</u> <u>adică,</u> <u>12,44 euro/mp/lună</u> <u>(Valorile nu conțin TVA)</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimația 10569 Semnătura ,  Ștampila, 

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434/2024, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Utilizatori desemnați : **MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea valorii de piață a chiriei pentru spațiu în suprafață utilă de 31,74 mp, amplasat în municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter apartament 1, județul Hunedoara, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1- Hunedoara, numărul cadastral 65493-C1-U1.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

- Determinarea chiriei de piață a spațiului în suprafață utilă de 31,74 mp – înscris în Cartea Funciară 65493-C1-U1 și amplasat în Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter apartament 1, județul Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra bunurilor, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **chiria de piață**.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: "**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

6. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii decembrie 2024.

Data de referință a evaluării este **17.12.2024**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 17.12.2024.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 18.12.2024.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren, cu reprezentantul proprietarului, prin identificarea după numărul cadastral pe programului: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunului evaluat cu documente de proprietate – schițe și extrase de suprafață;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
 - Extras de Carte Funciară, comanda de evaluare.

Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. 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.

- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate (publi24, imobiliare.ro) acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
 - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de proprietate care mi-au fost puse la dispoziție, nici o informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea titlului de proprietate.
- ✓ *Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește*

veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. 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.

- ✓ 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. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat absolut și negrevat de sarcini.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ 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. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție (în speță anexa numărul 1) s-au utilizat în ipoteza că sunt valabile. Raportul de evaluare și valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului, clientului și al utilizatorului.**

11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării(IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare(IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)**„Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hârtie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

**Termenii de referință – fac parte integrantă din Comanda de evaluare, acceptarea prezentului Raport de evaluare, duce la acceptarea integrală a termenilor de referință, astfel cum sunt ei înscrși în cadrul raportului.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

NUMĂRUL CR T.	DENUMIRE OBIECTIV	Descriere
1	Spațiu	Spațiul înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 este amplasat în municipiul Hunedoara, pe strada, Munteniei, numărul 5A, parter, apartament 1, județul Hunedoara – este compus din două camere, două holuri și grup sanitar. Spațiul face parte dintr-o construcție mai mare ce a fost apartamentată. Construcția tip P are fundație din beton, compartimentări din caramidă, finisaje interioare și exterioare deteriorate. Tamplarie din PVC cu geam termopan. Acoperiș tip terasă cu hidroizolație. Starea generală a construcției este satisfăcătoare.

Proprietar: Municipiul Hunedoara - conform extrasului de Carte Funciară numărul 65493-C1-U1-Hunedoara.

2. Descriere juridică

Situația juridică actuală:

Spațiul face parte din domeniul privat al Municipiului Hunedoara și a rezultat ca urmare a Act Notarial Declarație de apartamentare autenticată sub numărul 377/25.02.2014 emisă de BIN Farcaș Ladislau- se înființează Cartea Funciară 65493-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 65493-C1-U1/Hunedoara rezultată din apartamentarea construcției cu numărul cadastral C1 înscrisă în Cartea Funciară 5005 (identificator electronic 65493-C1). Prin Act de Adjudecare 5920/06.06.2005 s-a întabulat dreptul de proprietate cota de 1/1 asupra A1 al Municipiului Hunedoara– Domeniul privat.

Spațiul în suprafață utilă de 31,74 mp, identificat cu număr cadastral 65493-C1-U1, înscris în Cartea Funciară numărul 65493-C1-U1 a localității Hunedoara, este înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Hunedoara.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 65493-C1-U1 Hunedoara

Nr. cartea	41213
Tron	17
Lot	13
Arhiv	2024

Cod verificare
10714375620



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Munteniei, Nr. 5A, Et. Parter, Ap. 1, Jud. Hunedoara
Parti comune: acoperis, alte spatii comune

Nr. CT	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	65493-C1-U1	43	31.74	8/33	40/164	APARTAMENT NR.1 COMPUS DIN 2 CAMERE, 2 HOLURI SI WC. Proprietarul terenului in CF 65493 Hunedoara

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
6920 / 10/03/2014		
Act Notarial nr. Declaratie de apartamentare aut. nr.377, din 25/02/2014 emis de BIN FARCAS LADISLAU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65493-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 65493-C1-U1/Hunedoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 65493-C1) inscisa in cartea funciara 5005 (identificator electronic 65493-C1);	A1
Act Adjudecare nr. 5920, din 06/06/2005 emis de MFP-AFP A MUNICIPIULUI HUNEDOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , Domeniul privat	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65493-C1/Hunedoara, inscisa prin incheierea nr. 4795 din 07-JUL-05;		

Sarcini de care este grevat: imobilul spațiu este liber de sarcini, din informațiile primite, nu se cunosc date suplimentare asupra acestui aspect.

C. Partea III. SARCINI

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

3. Date despre amplasare

In Municipiul Hunedoara, strada Munteniei, numărul 5A, parter, apartament 1, județul Hunedoara.

4. Istoric

Descrierea zonei

Hunedoara este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia, și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori.

Geografie și climă

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

- Relief: deluros-muntos
- Relief antropic: haldă de zgură, carieră de piatră
- Ape: râul Cerna
- Resursele naturale: zăcămintele de piatră, minereuri feroase, lemn, talc, potențial în creșterea animalelor.
- Gradul seismic: 6 Mercalli.

Istorie

Atestată documentar la 1265 sub numele *Hungnod*, conform registrului de dijme papale, Hunedoara va cunoaște o dezvoltare impetuoasă și va juca un rol important în istoria României. Vechimea acestei așezări, ce a luat naștere la poalele dealului Sânpetru la confluența râurilor Cerna și Zlaști, este mult mai adâncă în negurile timpului decât atestarea documentară. Arheologii au descoperit atât în vatra orașului cât și în satele din împrejurimi de unde își trage seva, urme de

locuire, datând din epoca pietrei. De asemenea pe Dealul Sânpetrului dăinuiesc într-o deplină succesiune urme materiale din epoca bronzului și a fierului. Au fost găsite pe terasele din jurul cetății, într-un depozit, mai mult de o tonă de lupe mari de fier și un atelier metalurgic comportând opt cuptoare din vremea daco-geților. În actualul areal de locuire al hunedorenilor s-au descoperit tezaure monetare din vremea dacilor, cunoscute sub denumirea “de tip Hunedoara”, precum și monede romane de tip republican sau imperial cuprinzând o perioadă de timp îndelungată (183 î.Hr.-sec. III. d.Hr.) ceea ce dovedește puternice contacte economice și nu numai, între două civilizații, una a “cetății eterne Roma” și alta plămădită de nemuritorii antichității daco-getice.

În 1409, la 18 octombrie, regele Ungariei, Sigismund de Luxemburg dăruiește și înnobilează pentru faptele militare deosebite pe cneazul Voicu, fiul lui Șorb. În același document pomenește și pe alți membrii ai familiei ca stăpânitori ai cetății și domeniului regal Hunedoara. Este vorba de *Magos* (în maghiara *Înalt*) și *Rados*, frații... și *Ioan*, fiul lui Voicu. Din acest moment, cetatea Hunedoara cunoaște o nouă etapă a dezvoltării sale. Iancu a amenajat cetatea pentru locuit, a construit sala cavalerilor și sala dietei în stil neogotic înfrumusețat de logiile exterioare ale acestei săli. De asemenea s-a construit aripa și turnul “ne boisa”(nu te teme), un eventual loc de refugiu în caz de primejdie.

În timpul Corvineștilor, Hunedoara devine târg (= oppidum) al fierului, metal pe care pădurenii îl valorifică pentru alte produse, având valoarea de monedă. Avantajul economic din această epocă al domeniului și orașului Hunedoara se va menține și în secolele următoare. Orașul va ajunge în secolul XVII la o stare prosperă, locuitorii săi fiind scutiți de dări față de stat. Locuitorii au beneficiat de privilegii încă din vremea regelui Matia Corvinul, care în 1480 îi scutește pe hunedoreni de plata oricăror dări, scutiri care se păstrează și în secolele următoare. Ca urmare crește numărul locuitorilor care variază între 784 în 1512 și 896 în secolul al XVII.

În 1514, a izbucnit răscoala țărănească condusă de Gheorghe Doja. Cu acest prilej, mulți țărani de pe domeniul Hunedoarei au fost închiși în cetate drept pedeapsă. Cu sprijinul nobilimii, Ioan Zapolya a înăbușit răscoala.

După Al Doilea Război Mondial, conform concepției vremii, industria hunedoreană a cunoscut o dezvoltare fără precedent. În preajma revoluției din 1989, în Hunedoara, se produceau peste 3 milioane tone de oțel, peste 2 milioane tone cocs metalurgic, încălțăminte, tricotaje etc. Această dezvoltare a atras forță de muncă. Populația orașului a ajuns la un maximum de 89.000 locuitori. Ca urmare s-a dezvoltat spațiul de locuit, și s-au construit noi așezăminte de învățământ,

sănătate sau cultură. S-au construit 12 școli generale, 5 licee, un spital modern, un institut de învățământ superior, două stadioane, o sală de sport, piscină, iar după 1989 s-a construit o popicărie modernă, capabilă să găzduiască mari concursuri internaționale. Conducerea supracentralizată, ineficiența cronică și sugrumarea oricărei urme de liberă inițiativă au provocat însă începând din anii '80 degradarea economiei. Din cauza sărăciei tot mai accentuate, a lipsei de libertate și a opresiunii s-au creat tensiuni sociale și nemulțumiri ce au explodat în decembrie 1989.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori.

Economie

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp.

Educație

În municipiu Hunedoara funcționează 57 de unități școlare (24 grădinițe, 12 școli generale, 5 licee, 3 școli profesionale, o școala tehnică de maiștri, și 3 școli postliceale). Învățământul superior este reprezentat prin Facultatea de Inginerie Hunedoara din 1970, iar în 2010 s-au aniversat 40 de ani de învățământ superior hunedorean. ” *

*-sursa: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Hunedoara>

5. Utilizarea prezentă

Spațiul este liber.

III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

1. Definirea pieței specifice

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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă **influențate** de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; 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.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața specifică bunului evaluat este piața terenurilor intravilane din Municipiul Hunedoara cu utilizare: industrială.

2.Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

În ceea ce privește interesul pentru bunul supus evaluării, cerere este reprezentată, în special de persoane juridice ce doresc să investească în domeniul prestărilor de servicii/ producției și caută un astfel de spațiu de inchiriat.

3. Oferta competitivă

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

Oferta de astfel de bunuri este limitată, fiind identificată pe piață o singură ofertă .

Oferta nr. 1– *Inchiriere spațiu de 500 mp, în incinta Combinatului Hunedoara – valoarea chiriei este de 2 euro/mp/lună.*

4.Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se reglează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pieței nu este atins, existând o cerere mai mare decât ofertă.

5.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Utilizări posibile fizic, maxim productive, justificate adecvat și permise din punct de vedere legal sunt: prestări servicii.

Astfel, pornind de la analiza utilizării și compartimentării spațiului se constată faptul că Cea Mai Bună Utilizare este: spațiu cu utilizare de prestări servicii.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1.Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvate se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) 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. În cadrul acestui Raport a fost utilizată o singură abordare de estimare a valorii de piață, deoarece nu au fost identificate date de piață necesare pentru aplicarea altor abordări.

Pentru determinarea valorii de piață a chiriei unui spațiu conform Stanrdelor de Evaluare ediția 2022

"Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, evaluatorii trebuie să ia în considerare chiria contractuală"

Chiria contractuală reprezintă chiria plătită în condițiile unui contract de închiriere existent. Aceasta 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 se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

2. Procedura specifică de evaluare

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe bază de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil –fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru

/estimarea valorii propuse;

- o analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea valorii de piață a chiriei spațiului a fost aplicată următoarea metodă în evaluare:

2.1. Estimarea valorii de piață a chiriei

Pentru a estima valoarea minimă a chiriei spațiului analizat s-a pornit de la următoarele date:

Chirie identificată pe piață – a fost identificată o singură comparabilă pe piață, amplasată în zona limitrofă – industrială a Municipiului Hunedoara (incintă Combinat) – un spațiu cu o suprafață de 500 mp, care se închiria cu prețul de 2 euro/mp/lună.

Pornind de la aceste date – s-au ajustat cu marja de negociere (5%) și s-au aplicat succesiv ajustări pentru localizare de (+) 10% pentru suprafață (procent determinat prin compararea de terenuri comerciale amplasate limitrof față de cele centrale) și (+) 15% pentru ajustări realizate pentru suprafață (procentul a fost determinat prin compararea chiriei spațiilor cu suprafața de până la 50 mp, cu chiriile spațiilor peste 50 mp), rezultând o valoare de piață a chiriei de: 2,50 euro/mp/lună.

Au fost analizate datele din Revista de specialitate "Valoarea oriunde este ea" ediția martie 2024, unde chiriile pentru spații industriale, conform Companiei Darian DRS, pe piața secundară sunt între 2,5 și 5 euro/mp.

Darian DRS			
Segment de piață	Locuitorii	Clase primare Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta	Clase secundare Sibiu, Craiova, Hram Mures, Ploiesti, Pamp, Arad
Spații de birouri			
Chirie contractată clădire clasa A (euro/mp/lună)	ultracentral: 15 - 20 central: 14 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 11 - 17 Cluj Napoca: 12 - 17 Brasov: 10 - 16 Timisoara: 13 - 17 Constanta: 7 - 14	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 12 - 17 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 14 Pamset: 8 - 12 Arad: 7 - 10
Rata medie de ocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 10% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Pamset: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8% clasa B: 8 - 9%	clasa A: 8 - 9% clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa A: 8.50 - 9.50% clasa B: 9 - 10%
Centru comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (euro/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 16 - 40 Brasov: 15 - 35 Timisoara: 18 - 30 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 28 Targu Mures: 8 - 15 Ploiesti: 10 - 27 Pamset: 10 - 20 Arad: 12 - 20
Rata de capitalizare (%)	Artiere comerciale principale: 7 - 8% Artiere comerciale secundare: 6 - 8%	Artiere comerciale principale: 8 - 9.5% Artiere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artiere comerciale principale: 8.50 - 9.5% Artiere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (euro/mp/lună)	3.5 - 6.0	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 5.5 Brasov: 3.5 - 6 Timisoara: 3.5 - 5.2 Constanta: 3 - 5	Sibiu: 2.8 - 5 Craiova: 4 - 6 Targu Mures: 2.5 - 4.5 Ploiesti: 3 - 4 Pamset: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4.5

Urmare analizei datelor de mai sus, am decis, raportat la situația economică a Municipiului Hunedoara, raportat la starea tehnică a construcției și nu în ultimul rând că acest spațiu se va

închiria la licitație, să estimez valoarea de piață a chiriei la nivelul determinat prin calcule (care se verifică prin datele statistice), ca fiind:

395,00 lei/lună (valoare rotunjită)

adică,

12,44 lei/mp/lună

(Valorile nu conțin TVA)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate:

În urma aplicării unei abordări a fost estimată valoarea de piață a chiriei spațiului în suprafață utilă de 31,74 mp, ca fiind:

395,00 lei/lună (valoare rotunjită)

adică,

12,44 lei/mp/lună.

(Valorile nu conțin TVA)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Din acest punct de vedere, am optat pentru utilizarea valorii identificate pe piață a chiriei existente— deoarece utilizează date din piață și datele sunt adaptate specificului social și economic al municipiului.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile/ajustările aduse prețurilor de vânzare/ofertelor a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Precizia mai mare este dată de datele de pe piață.

Cantitatea și calitate 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: în acest caz, cantitatea informațiilor este mică, dar se verifică cu datele statistice din revistele de specialitate.

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Valoare de piață a chiriei
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

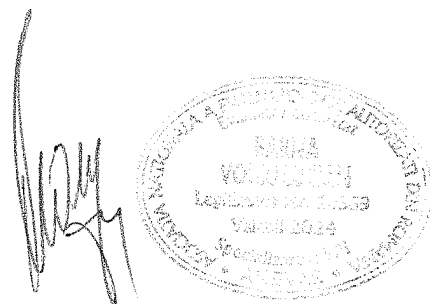
**Valoarea de piață a chiriei estimată
este:**

395,00 lei/lună
adică,
12,44 lei/mp/lună
(Valorile nu conțin TVA)

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR

(Legitimatie numărul 10569)



VI. ANEXE

Anexa 1 Comparabilă utilizată

Anexa 2 Acte de proprietate – Extras de Carte Funciară

Anexa 3 Comandă

Anexa 4 Fotografii

Vand sau închiriez cladire

1 000 EUR

📍 Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 20.09.2024 11:59:29



Specificații

Suprafata utila 500, 0 m²

Descriere

vând sau închiriez clădire la poarta principală a combinatului. mai multe detalii la telefon.

preț vânzare 200.000

chirie 1000 / luna

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L.**
Strada: Romanilor, nr. 16, Localitate: Deva
CIF: 26512365

Conform referat nr. 92246/26.11.2024
DA37140113

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		733	11	12	2024

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE		VALOARE cu		Termen de livrare		
						LEI	TVA	TVA		Zi	Lună	An
79311100-3	Studiu de oportunitate - in vederea inchirierii unui spatiu in suprafata utila de 31,74 mp, situat in municipiul Hunedoara, str. Munteniei, nr. 5A, parter, ap. 1, judetul Hunedoara, inscris in CF nr. 65493-C1-U1, nr. cadastral 65493-C1-U1, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. -valorificare patrimoniului prin inchiriere.	buc.		1	1.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00				
	Total					1.000,00	0,00	1.000,00				

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

PRIMAR
BOBOUTANU DAN
16. DEC. 2024
VIZA CFP
DIRECTOR ECONOMIC
POP AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC
DERYADINA
SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISORU MIOARA
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIER
VANZARI PRIVATIZARE
PARAU CRISTINA MARCEI

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

Ac. 81918/12.12.24.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65493-C1-U1 Hunedoara

Nr. cerere	41213
Ziua	17
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184319888



Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Munteniei, Nr. 5A, Et. Parter, Ap. 1, Jud. Hunedoara
Părți comune: acoperis, alte spații comune,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	65493-C1-U1	43	31,74	8/33	40/164	APARTAMENT NR.1 COMPUS DIN 2 CAMERE, 2 HOLURI SI WC.- Proprietarul terenului in CF 65493 Hunedoara

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6920 / 10/03/2014			
Act Notarial nr. Declarație de apartamentare aut. nr.377, din 25/02/2014 emis de BIN FARCAS LADISLAU;			
B1	Se înființează cartea funciara 65493-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 65493-C1-U1/Hunedoara, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral C1 (identificator electronic 65493-C1) inscrista in cartea funciara 5005 (identificator electronic 65493-C1);		A1
Act Adjudecare nr. 5920, din 06/06/2005 emis de MFP-AFP A MUNICIPIULUI HUNEDOARA;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65493-C1/Hunedoara, inscrista prin incheierea nr. 4795 din 07-JUL-05;			

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Str Munteniei, Nr. 5A, Et. Parter, Ap. 1, Jud. Hunedoara
Părți comune: acoperis, alte spații comune,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	65493-C1-U1	43	31,74	8/33	40/164	APARTAMENT NR.1 COMPUS DIN 2 CAMERE, 2 HOLURI SI WC. Proprietarul terenului in CF 65493 Hunedoara

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

17/12/2024, 12:25

