

HOTĂRÂREA NR.279 din 7 noiembrie 2019
privind aprobarea Raportului de evaluare și a valorii de piață în vederea
cumpărării de către Județul Hunedoara a unei părți din clădirea „fostei Bănci
Agricole Deva” aflată în proprietatea SC General Investment S.R.L. București

CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA;

Având în vedere proiectului de hotărâre nr.285/2019 inițiat de președintele Consiliului Județean Hunedoara, domnul Mircea Flaviu Bobora, referatul de aprobare nr.19129/2019, raportul de specialitate nr.19130/2019 al Serviciului administrarea domeniului public și privat, agenți economici, monitorizarea serviciilor comunitare de utilitate publică din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean, avizul nr.292/2019 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, silvicultură, administrarea domeniului public și privat al județului, avizul nr.293/2019 al Comisiei privind organizarea, dezvoltarea urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și gospodărirea resurselor naturale, precum și avizul nr.294/2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, problemele minorităților, respectarea drepturilor omului și a libertăților cetățenești;

Urmare a Hotărârii Consiliului Județean Hunedoara nr.233/2019 privind aprobarea demarării procedurilor în vederea achiziționării de către Județul Hunedoara a unei părți din imobilul „fosta Bancă Agricolă Deva”;

Văzând actualizarea datelor de carte funciară ale unităților individuale nr.U1, U2, U3 și U5 deținute în proprietate de către S.C. General Investment S.R.L. București din imobilului fostei Bănci Agricole Deva, situat în Municipiul Deva, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 18, imobil înscris în CF nr. 63437 uat Deva, în condițiile în care restul clădirii format din unitățile locative individuale nr. U4, U6, U7 și U8 aparțin proprietății publice a Județului Hunedoara;

Analizând Raportul de evaluare nr. 067/2019 întocmit de Quantum Evaluări SRL Deva -membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0284, raport înregistrat la registratura Consiliului Județean Hunedoara sub nr. 19109/06.11.2019 având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru construcțiile aflate în proprietatea S.C. General Investment S.R.L.;

În conformitate cu prevederile art.863 lit. a) din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil;

În baza prevederilor art.173 alin. (1) lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 182, precum și ale art.196 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de SC Quantum Evaluări SRL Deva– evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, în vederea cumpărării de către Județul Hunedoara a proprietății/părții de clădire detinută în proprietate de către SC General Investment SRL București în imobilul fostei Bănci Agricole Deva, situat în Municipiul Deva, Bulevardul Iuliu Maniu, nr.18, Județul Hunedoara.

Art. 2.(1)- Se aprobă valoarea de piață de 600.885 euro, stabilită/estimată de evaluator pentru partea de clădire detinută în proprietate de SC General Investment SRL București din imobilul fostei Băncii Agricole Deva, proprietate formată din următoarele unitățile individuale:

- imobil cu nr. cadastral 63437-C1-U1 (subsol), suprafața construită 369 mp, suprafața utilă 273 mp;
- imobil cu nr. cadastral 63437-C1-U3 (parter), suprafața construită 600 mp, suprafața utilă 489 mp;
- imobil cu nr. cadastral 63437-C1-U2 (etaj 1), suprafața construită 374 mp, suprafața utilă 257 mp;
- imobil cu nr. cadastral 63437-C1-U5 (etaj 2), suprafața construită 362 mp, suprafața utilă 211 mp.

(2)- Datele de identificare ale clădirii formată din unitățile individuale detinute în proprietate de SC General Investment SRL București și supuse evaluării, sunt detaliate în extrasele de carte funciară: CF nr. 63437-C1-U1, CF nr. 63437-C1-U2, CF nr. 63437-C1-U3 și CF nr. 63437-C1-U5, prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(3)- Valoarea de piață aprobată potrivit alineatului (1), reprezintă prețul maxim de referință ce va sta la baza negocierii pentru stabilirea prețului de cumpărare/de achiziție al imobilului.

(4)- Evaluatorul răspunde de realitatea și exactitatea datelor înscrise în Raportul de evaluare, precum și de respectarea standardelor și procedurilor de stabilire a valorii de piață.

Art. 3.(1)- În vederea cumpărării de către Județul Hunedoara a proprietății detinute de către SC General Investment SRL București în imobilul fostei Bănci Agricole Deva, se împuternicește președintele Consiliului Județean Hunedoara să numească, prin dispoziție, o comisie de negociere a pretului de cumpărare și a condițiilor de cumpărare.

(2)- Din comisia de negociere prevăzută la alin. (1) vor face parte consilieri județeni, precum și personal din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean.

(3)- La finalizarea activităților comisiei de negociere, aceasta va întocmi un raport referitor la derularea negocierilor cu proprietarul, și va propune Consiliului Județean Hunedoara, condițiile și prețul de cumpărare.

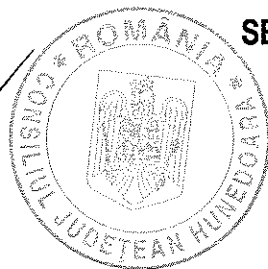
(4)- Cumpărarea spațiului imobiliar și prețul de cumpărare al acestuia, vor fi supuse aprobării Consiliului Județean Hunedoara.

Art. 4.(1) – Prezenta va fi comunicată celor interesați prin grija Serviciului administrație publică locală și relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Hunedoara.


(2)– Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3)- Prezenta poate fi contestată în termenul și condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,
Mircea Flaviu Bobora



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Daniel Dan



ANEXA nr. 1

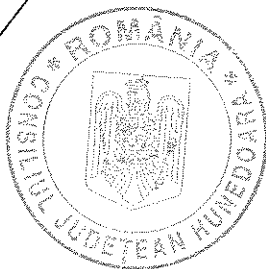
la Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 279 /2019

RAPORT DE EVALUARE

întocmit de SC Quantum Evaluări SRL Deva
în vederea cumpărării de către Județul Hunedoara a proprietății / părții de clădire
detinută în proprietate de către SC General Investment SRL București
în imobilul fostei Bănci Agricole Deva

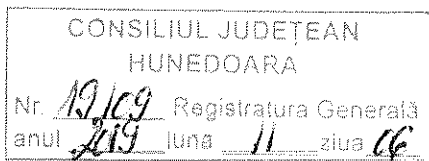
Prezenta anexă conține 43 file

**PREȘEDINTE,
Mircea Flaviu BOBORA**



**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Daniel DAN**

Nr. 067/2019



RAPORT DE EVALUARE

**CONSTRUCTIE – CLADIRE fosta "BANCA AGRICOLA"
Deva, Piata Garii, jud. Hunedoara**



**Proprietar constructie : GENERAL INVESTMENT S.R.L.
Proprietar teren : STATUL ROMAN**

Utilizatori desemnati : CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA

**Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284**

noiembrie 2019

Catre:

Consiliul Judetean Hunedoara *in calitate de Client*
si *Utilizator desemnat*

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil Cladire fosta BANCA AGRICOLA , proprietatea GENERAL INVESTMENT S.R.L. – , situata in Deva, P-ta Garii, jud. Hunedoara.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)

*Administrator al **QUANTUM EVALUĂRI SRL** , membru corporativ ANEVAR – aut.*

0284



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei 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 și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunurilor imobile subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Descrierea clădirii

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor

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

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare	50.000 EUR / certificat cu valabilitate pana la 31.12.2019
Bunuri evaluate	CLADIRE fosta BANCA AGRICOLA - constructie D + P + 2, in suprafata construita desfasurata de 1705 mp. , situata in Municipiul Deva, P-ta Garii jud. Hunedoara, imobil inscris in cartea funciara colectiva: - CF 61437- C1, unitatile individuale 63437 – C1 – U1, 63437 – C1 – U2, 63437 – C1 – U3, 63437 – C1 – U5 Terenul aferent unitatilor individuale , in cota de 820/1300 mp. este in proprietatea Statului Roman
Proprietar constructie	S.C. GENERAL INVESTMENT S.R.L. BUCURESTI
Proprietar teren	STATUL ROMAN
Utilizatori desemnati	CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA
Data inspectiei	04.11.2019
Data evaluarii	04.11.2019
Curs de schimb	1 EURO = 4,755 LEI, afişat BNR la data de 04.11.2019
Scopul evaluării	Pentru informarea utilizatorului desemnat, in vederea tranzactionarii
Tipul valorii	Valoare de piata
Valoare estimata - fara TVA	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA : V = 600.885 euro – fara TVA
QUANTUM EVALUARI SRL <i>Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2019</i>	
  	

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2019.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR editia 2019

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client **CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA**

Utilizatori desemnati :

CONSILIUL JUDETEAN HUNEDOARA

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorilor desemnati, in vederea tranzactionarii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

CLADIRE fosta BANCA AGRICOLA - constructie D + P + 2, in suprafata construita desfasurata de 1705 mp. , situata in Municipiul Deva, P-ta Garii jud. Hunedoara, imobil inscris in cartea funciara colectiva:

- CF 61437- C1, unitatile individuale 63437 – C1 – U1, 63437 – C1 – U2, 63437 – C1 – U3, 63437 – C1 – U5

Terenul aferent unitatilor idividuale , in cota de 820/1300 mp. este in proprietatea Statului Roman

Drepturi de proprietate asupra constructiei – S.C. GENERAL INVESTMENT S.R.L. BUCURESTI

Drepturi de proprietate asupra terenului – STATUL ROMAN

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.

Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 04.11.2019. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinel Plesa, legitimatia 15275, in prezenta reprezentantilor clientului si proprietarului.

Data evaluarii: 04.11.2019

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 05.11.2019 .

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile culese din piata specifica si informatiile si documentele furnizate de catre client si reprezentantul proprietarului bunului imobil analizat, impreuna cu constatările la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, bunul imobil subiect a fost utilizat in conditii de exploatare si intretinere conforme, starea tehnica si de intretinere fiind constatata ca fiind buna ,starea cladirii fiind in concordanta cu uzura normala. .

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre client ;
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentiile imobiliare din zona, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitiit a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- dreptul de proprietate analizat a fost considerat deplin , valabil si marketabil . Bunul imobil a fost evaluat si considerat ca fiind liber de orice sarcini.

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (funcțională, de capacitate și de randament) a instalațiilor electrice , de apa-canal, de încălzire si de conditionare a aerului. Stările fizice și de funcționare ale instalațiilor de utilități, au fost estimate prin observare și conform informațiilor primite de la reprezentantul proprietarului . Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică buna (conform declarațiilor reprezentantului clientului). Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate;
- Nu a fost prezentat Certificat de Performanta Energetica (CPE) pentru imobilul evaluat . Evaluarea imobilului nu a luat in considerare influenta incadrarii constructiei in clasa de performanta energetica. Pe piata imobiliara specifica din zona analizata, nu exista informatii suficiente si relevante privind influenta concreta si exacta a performantei energetice in preturile de tranzactionare, sau de oferta la vanzare. Conform informatiilor cu caracter general preluate de la agentiile

imobiliare, cladirile ce se incadreaza in clasele de performanta energetica A si B prezinta vandabilitate mai buna, au un timp de expunere la vanzare mai scurt, dar nu exista suficiente date si informatii pentru a cuantifica cu suficienta precizie influenta in preturi a acestor incadrari, singura informatie existenta fiind faptul ca pentru spatiile cu incadrare in clasa A, chirii percepute se situeaza la un nivel mai ridicat. Ca urmare in estimarea valorii de piata a constructiei evaluate, faptul ca acest spatiu nu poseda certificat de incadrare in clase de performanta energetica, a permis prognozarea unei chirii obtenabile de nivel mediu fata de chirii din zona pentru spatii similare.

Caracteristici:

- nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea sistemului si caracteristicile sale fizico-tehnice;

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sunt contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare

SEV103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si performanta energetica (EVA 8)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunurilor, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar.

Se mentioneaza ca in extrasul de carte funciara prezentat este inscris dreptul de concesiune asupra cotei de teren de 820/1300 mp. in favoarea proprietarului constructiei pe perioada existentei constructiei.

2. Date despre amplasament

ZONA DE AMPLASARE

- zona Garii



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- DN 7 – adiacent.
- Autostrada A1 – la cca 4,5 km.

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

- Tipul zonei - imediat apropiata - zonă mediana cu funcțiune complexa
- În zonă se află :
 - Rețea de transport în comun
 - Zone comerciale, supermarket , institutii administrative, sedii banci, unitati medicale, unitati invatamant, institutii de cult, la maxim 2 km.

UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă – imobil bransat*
- Alimentare cu apă: *rețea existentă – imobil bransat*
- Rețea urbană de termoficare: - *existentă – imobil bransat*
- Rețea urbană de gaze: *da*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă – imobil bransat*
- Rețea urbană de telefonie: *existentă,*
- Acoperire telefonie mobila : *da*

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

Nu a fost constatat.

ACCES DIN SOSEA, LOCURI DE PARCARE

Acces auto usor , locuri de parcare pentru autoturisme insuficient.

AMBIENT

Zona apropiata – in prezent in stagnare, zona cu aspect normal.

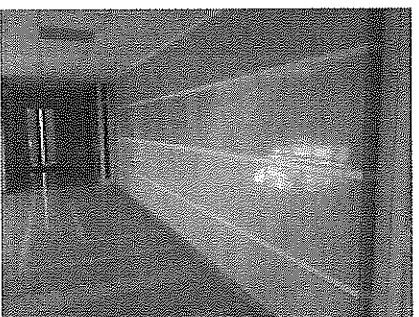
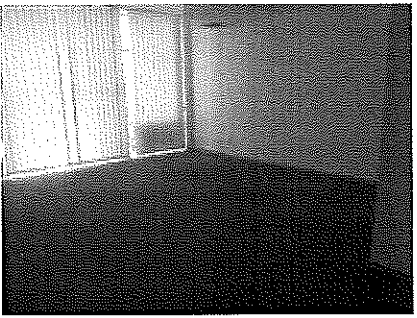
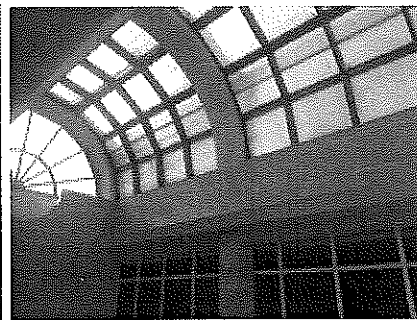
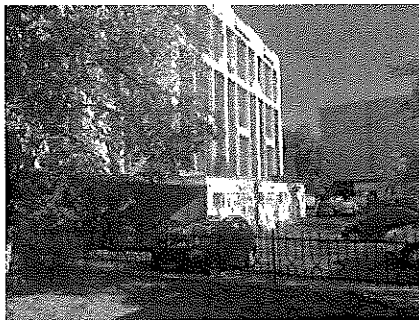
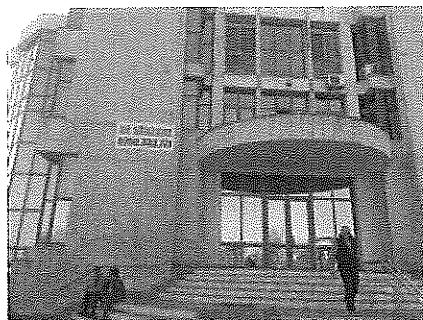
3.DESCRIEREA CLADIRII

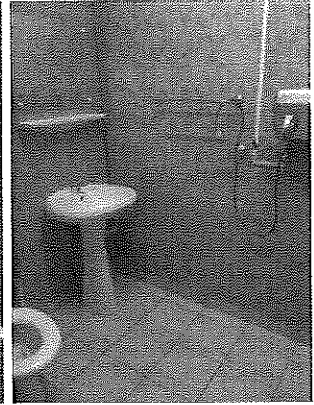
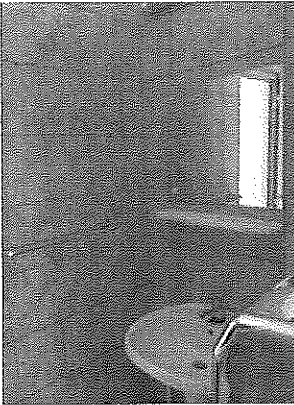
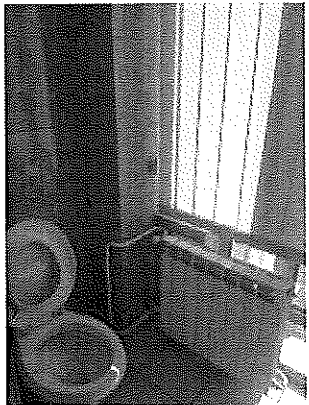
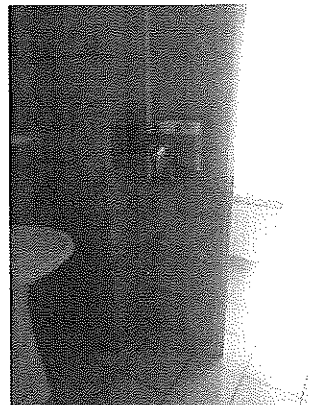
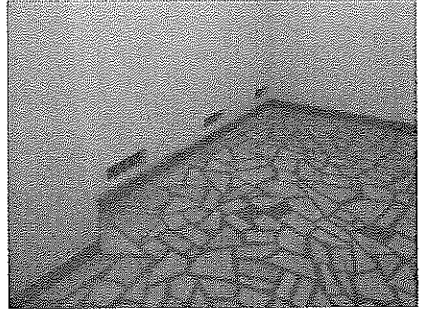
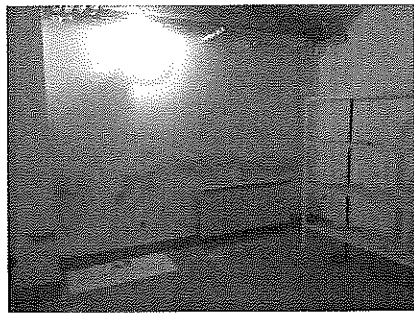
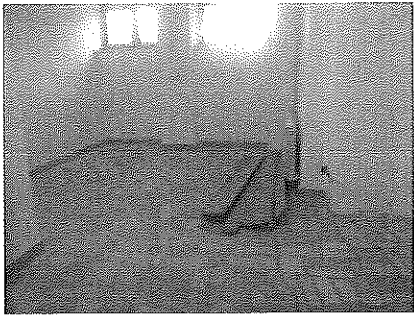
CLADIRE fosta BANCA AGRICOLA

Cladire D + P + 2 E cu structura de rezistență beton armat (fundatii continue din beton), acoperis tip terasa necirculabila si invelitoare din folie hidroizolanta.

- Compartimentări – zidarie si panouri gips carton
- Pereti exteriori zidarie
- Pardoseli din gresie si parchet de calitate medie si superioara
- Instalatie de incalzire – schimbatoare de caldura, electropompe, puffer, corpuri de incalzire din otel teflonat
- Tamplarii – lemn, aluminiu, geamuri termopan,
- Tencuieli si zugraveli de calitate superioara
- Aspect exterior: cu foarte putine degradări ale finisajelor
- Aspect interior: cu foarte putine degradări ale finisajelor , cateva zone cu infiltratii datorita neetaseitatiei placajelor exterioare si a structurii metalice a acoperisului

- Utilitati si dotari – energie electrica , apa canal, cladire bransata la sistemul de termoficare
- Suprafata construita la sol Sc. = 369 mp.
- Suprafata construita desfasurata Sd. = 1.705 mp.
- Suprafata utila incalzita (inchiriabila) Sut. = 1.230 mp.
- Data PIF : 1994,
- Uzura fizica : stare fizica buna, de uzura normala





III Analiza pietii

DEFINIREA PIETII – Piata proprietatilor spatii servicii si birouri din zona mediana a municipiului Deva – zona Garii si Calea Zarandului.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

România ocupă locul al treilea în topul tranzacțiilor imobiliare din Europa Centrală și de Est, întocmit de consultantul imobiliar JLL.

La nivelul întregii țări, anul trecut, au fost vândute, 627.802 imobile, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), numărul incluzând toate tipurile de tranzacții, de la cele rezidențiale la cele cu terenuri. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, anul trecut, în București, de 82.477 de unități, urmat de județul Cluj, cu 43.774 de unități, și de Ilfov, cu 41.687 de unități. Județele cu cele mai puține imobile vândute, în aceeași perioadă, au fost Teleorman (4.470 de unități), Sălaj (3.920 de unități) și Caraș-Severin (3.615 de unități). De asemenea, numărul ipotecilor, la nivel național, anul trecut, a fost de 254.405, conform datelor ANCP.

Prima jumătate a anului 2017 s-a încheiat cu un volum total de investiții de 404 milioane euro pe piața de birouri, o creștere de aproape 18% față de S1 2017.

În ceea ce privește dezvoltatorii, aceștia vor continua să vizeze orașe regionale, inclusiv orașe mai mici (cu mai puțin de 50.000 de locuitori). Pe măsură ce concurența se intensifică și consumatorii devin din ce în ce mai exigenți, dezvoltatorii vor include renovări în proiectele lor, concentrându-se în special pe componentele de divertisment și de food court, dar și prin adăugarea de noi chiriași din zona de fashion. O altă tendință va fi adaptarea formatelor de retail mari (big box) la restricțiile de spațiu ale centrelor comerciale, permițând apropierea de zonele dens populate.

Municipiul Deva este caracterizat prin lipsa concentrării spațiilor de birouri în poluri de interes, totuși spațiile existente sunt situate în zona centrală și mediana a localității, zona Centrul Vechi și zonele adiacente la bulevardele principale. Spațiile sunt în general de clasa B și C, cu suprafețe mici și facilitati (spații parcare) reduse, ele provenind din reconversia unor spații comerciale vechi și/sau fostele birouri ale unităților economice desfiintate.

Cererea potentiala

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este în general superioară cererii pentru cumpărare .

Oferta competitiva.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Mărimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Diferențe de preț sunt date de amplasament, acces, structură, suprafață, finisaje, utilități, valoare comercială CMBU .

Nivelul ofertelor a înregistrat o ușoară creștere, dar trendul este de stagnare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este puțin vizibilă. Pentru aria de piață analizată oferta este relativ scăzută, iar în aria extinsă, din perspectiva vânzării / închirierii aceasta este în stagnare .

Oferta de pe piață este cu predilecție constituită din spații situate în zona centrală , Nivelul ofertelor a înregistrat o ușoară creștere, dar trendul mediu este tot de stagnare. Zona evaluată este de interes imobiliar mediu, ceea ce face ca prețurile de ofertă să fie puțin mai scăzute față de alte zone din municipiu.

Echilibru pieții .

În zona analizată se apreciază o ofertă ușor superioară cererii, având în vedere suprafețele neocupate, existând încă marje ridicate de negociere la tranzacții, ofertanții acceptând procente de reducere a prețurilor de minim 10 % la prima discuție, reducerile fiind în realitate , la plată pe loc de până la 15 %.

Prețurile oferite pentru închiriere spații birouri sunt situate în plaja de valori 5 – 8 euro/mp.

Prețurile oferite pentru terenuri libere în zone similare se situează în plaja de valori 85 – 200 euro/mp.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii

și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

1. Analiza celei mai bune utilizări

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, **ținând cont de tipul construcției și de amplasarea imobilului, respectiv clădire pentru sediu sucursala banca, construcție relativ nouă în stadiul de uzură mic, cu amplasament în zona Gării, Calea Zarandului,** cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară pentru sedii administrative, spații birouri.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ⇒ este permisibilă legal;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- ⇒ este **fezabilă financiar**.
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

UTILIZARE ANALIZATA	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
rezidențială	Nu	Nu	Nu	Nu
Com. - birouri	Da	Da	Da	Da
industrială	Nu	Nu	Nu	Nu

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Ca urmare opinia evaluatorului este ca în cazul de fata abordarea prin piata se poate aplica doar pentru estimarea valorii terenului considerat liber.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordarile principale, sant :

- Comparatia directa
- Tehnici alternative :
 - Extractia
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	A		
			B	C	
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	fara	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	aug.18	aug.18	aug.18	aug.18
6	Localizare:	P-ta Garii	Piata angro	G. Enescu	Posta noua
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	820	1500	300	252
	Forma, raport front / adancime:	favorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	favorabila	19 m/asfalt	20 m x 15 m /asfalt	asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare)	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	spatii birouri - sediu firma,	comercial	mixta	mixta
	Pret total (EURO)		450.000	35.000	46.000
	Pret / mp (EURO)		300,00	116,67	182,54

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Piata angro	G. Enescu	Posta noua
data	prezent	aug. 18	aug. 18	aug. 18
Suprafata [mp]	820	1500	300	252
PREȚ VÂNZARE EUR		450.000	35.000	46.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie		€ 300,00	€ 116,67	€ 182,54
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-5%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-30,00	-5,83	-18,25
Pret de vanzare corectat		€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectje totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29
2 RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectje totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale

	Corectia unitara sau procentuala				€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Corecție totala pentru finanțare				€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29	€ 164,29
	Preț corectat (EUR/mp)							
4	CONDIȚII DE VÂNZARE							
	Condiții de vânzare	normale	normale					normale
	Corectia unitara sau procentuala	0%	0%					0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare	€ 0,00	€ 0,00					€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)				€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29	€ 164,29
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ							
	Condiții ale pieței	01.08.2018	01.08.2018					01.08.2018
	Corectia unitara sau procentuala	0%	0%					0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței	€ 0,00	€ 0,00					€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)				€ 270,00	€ 110,84	€ 164,29	€ 164,29
6	LOCALIZARE							
	Localizare - acces	P-ta Garii	Piata angro					Posta noua
	Corectia unitara sau procentuala	-40,0%	-40,0%					-20,0%
	Corecție totala pentru localizare	-€ 108,00	-€ 108,00					-€ 32,86
	Preț corectat (EUR/mp)				€ 162,00	€ 133,01	€ 131,43	€ 131,43
7	CARACTERISTICI FIZICE							
a	Marime (dimensiune) si forma	820 mp ; favorabila	1500 mp ; drepunghiular	300 mp ; drepunghiular	252 mp ; drepunghiular			
	Corectia unitara sau procentuala	-5,0%	-5,0%					5,0%
	Corecție totala pentru formă și dimensiuni	-€ 8,10	-€ 8,10					€ 6,57
b	Front stradal - deschidere la fatada	favorabila	19 m./asfalt	20 m.x15 m. /asfalt	asfalt			
	Corectia unitara sau procentuala	0,0%	0,0%					0,0%
	Corecție totala pentru front stradal	€ 0,00	€ 0,00					€ 0,00
c	Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu			plan/nu

	Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	
	Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 153,90	€ 139,66	€ 138,00	
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da	da/ da / da/ da /da	
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 153,90	€ 139,66	€ 138,00	
9	URBANISM					
	Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
	Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	
	Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 153,90	€ 139,66	€ 138,00	
	Corecție totală netă	(absolut)	-€ 116,10	€ 28,82	-€ 26,29	
		(procentual)	-43%	26%	-16%	
		(absolut)	€ 116,10	€ 28,82	€ 39,43	
		(procentual)	43%	26%	24%	
	Suprafata	820				
	Opinie EUR/ mp	€ 138,00				
	Valoare estimata EURO	113.160				
	Valoare RON	538.080				
	Curs valutar	4,7550				
	Data evaluarii	04.11.2019				

Valoarea de piață pentru terenul considerat liber supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a comparabilei C, deoarece acestei comparabile i-au fost aduse cele mai puține ajustări ale valorii unitare (ajustare brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context, valoarea rezultată la estimarea folosind abordarea prin piață pentru teren este:

Vp. = 113.160 euro , cca 138 euro/mp. – valoare fara TVA

Explicarea ajustărilor:

1. **Ajustarea pentru tip comparabila:** Nivelurile ajustărilor au fost stabilite prin contactarea vânzătorilor, care au răspuns solicitării indicând prețul minim acceptat la tranzacție cu plata pe loc și/sau nivelul maxim de reducere procentual.
2. **Ajustările pentru drepturi de proprietate transmise, pentru restricții legale, pentru condiții de finanțare, pentru condiții de vânzare și pentru condițiile de piață**, au fost considerate nule, comparabilele având aceleași elemente de comparații.
3. **Ajustarea pentru localizare:** Această ajustare a fost considerată funcție de poziționarea față de strazile principale, procentele de ajustare fiind considerate conform informațiilor culese de la agențiile imobiliare din zona. Au fost ajustate negativ comparabilele A și C, cu 40, respectiv 20 %, considerând localizarea comparabilelor mai bună, iar comparabila B a fost ajustată negativ, imobilul de evaluat având localizare mai bună.
4. **Ajustare pentru caracteristici fizice** această ajustare a fost considerată negativă pentru comparabila A și pozitivă pentru comparabilele B și C, considerând faptul că suprafețele necesare edificărilor de cladiri de birouri sunt mai atractive la nivel de cca 1500 – 2000 mp.
5. **Ajustarea pentru utilități.** Ajustarea pentru utilități a fost estimată ca nula
6. **Ajustarea pentru destinație și urbanism** Ajustare considerată nula

3 Abordarea prin venit

Este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin conversia venitului în valoare.

Abordarea prin venit se aplică de obicei imobilelor teren + construcții (mai puțin în cazul apartamentelor sau spațiilor la parter în blocuri de locuințe, unde se aplică doar pentru construcție), cu condiția ca imobilele să fie angrenate în activități curente de închiriere, prin contracte, sau prin închirieri pe perioade scurte, dar frecvente, cu o frecvență care să asigure venituri pentru plata tuturor costurilor de operare și să producă profit, sau pe piața specifică, în zona de amplasare să fie cerere potențială pentru închiriere, activitatea de închiriere să fie posibilă, (să existe cerere, să fie legal posibilă, să

fie fiabila), iar pentru conversia activitatii sa nu fie necesare amenajari cu costuri importante.

Se calculează veniturile curente brute generate din exploatare (activitatea de închiriere), ținând cont de pierderile ce pot apărea din diferite cauze (tehnice, economice, etc.), rezultând veniturile brute efective. Se estimează apoi venitul net din exploatare, ținând cont de costurile de operare conform cu activitatea analizată.

Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează activitatea de închiriere a bunului evaluat, sau ofertele de închiriere a bunurilor similare existente pe piața specifică. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața spațiilor similare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii imobilului evaluat.

Abordarea prin venit se face utilizând rata rentabilității, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

SPATII INCHIRIABILE	Supraf. Inchiriable	Chirie (euro/mp.)	Chirie lunara*	luni	Chirie anuala	Neocupare 10%	Chelt.5%	Venit net an	c	Valoare (euro)
spatii subsol	273	4,00	1092	12	13104	1310,4	589,68	11203,92	11,5	97.425
spatii parter	489	7,50	3667,5	12	44010	4401	1980,5	37628,55	11,5	327.205
spatii etaj 1	257	7,00	1799	12	21588	2159	971,5	18457,74	11,5	160.502
spatii etaj 2	211	7,00	1477	12	17724	1772	797,6	15154,02	11,5	131.774
VALOARE PIATA IMOBIL - fara TVA										716.906
<i>valoare constructie total</i>										603.746
Valoare teren	820									113.160

Valoare = Venit net anual * 100 / c,

unde VNA este venitul anual din inchiriere din care se deduc (in cascada) pierderile din neocupare si costurile de operare, iar c este rata de capitalizare estimata.

Au fost considerate inchiriable toate suprafetele utile incalzite si practicabila o chirie de 7,50 euro/mp., spatii parter, 7 euro/mp. spatii etaj si 4 euro/mp., spatii subsol.

Rata de capitalizare utilizata a fost extrasa din studiile de piata prezentate in revista Valoarea editata de ANEVAR.

site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea_19_0.pdf

sd) - quantu Portalul Instantelor Avertizari | Site-ul Ac: Facebook (53) ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia - I

Darlan DRS			
Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 9 - 13 Cluj Napoca: 14 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12.5 - 15 Constanta: 8 - 13	Sibiu: 7 - 12 Craiova: 8 - 11 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitești: 8 - 12 Arad: 8 - 11
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 8% Cluj Napoca: 10% Brasov: 8% Timisoara: 6% Constanta: 12%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00% clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa A: 8.00 - 9.00% clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa A: 8.50 - 9.50% clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 25 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 20 Cluj Napoca: 15 - 30 Brasov: 12 - 20 Timisoara: 15 - 25 Constanta: 10 - 15	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 14 Ploiesti: 10 - 20 Pitești: 10 - 20 Arad: 8 - 15
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7.50 - 8.50% Artere comerciale secundare: 8.50 - 9.50%	Artere comerciale principale: 8.00 - 9.00% Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50% Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%

site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea_19_0.pdf

id) - quantu Portalul instanțelor Avertizari | Site-ul Ac (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia -

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 15 periferie: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	9.3%	Iasi: 4% Cluj Napoca: 5% Brasov: 8.5% Timisoara: 2.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25%

site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea_19_0.pdf

id) - quantu Portalul instanțelor Avertizari | Site-ul Ac (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia -

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orase Primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov)	Orase secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 - 16 Periferie: 10 - 12	10 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	8.8%	Cluj: 5 - 6% Iasi: 5 - 6% Brasov: 6 - 7% Timisoara: 5 - 6% Constanta: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.5%	8.25 - 9.25%	9.5 - 10.5%

site2.anevar.ro/sites/default/files/revista-asociatiei/valoarea_19_0.pdf

ad) - quantu: Portalul instanțelor de Avertizari | Site-ul Acti (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia -

VALOAREA 1 02 2018 67

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Knight Frank			
Segment de piață	Rucurești	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	-central: 16-18.5 -semicentral: 13-15 -periferic: 8-11	10-14	7-11
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	8.5%	Iasi: 4% Cluj Napoca: 3% Timișoara: 2%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5-9%	9.5-10.5%

Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile închise în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.

Dupa cum se poate observa, ratele de capitalizare estimate pentru orasele secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad) se situeaza in plaja de valori $c = 9 - 10,5 \%$.

Opinia evaluatorului, avand in vedere diferentele intre chirii percepute si preturile de tranzactionare medii, intre pietele din orasele secundare si Deva, diferente estimate de nivel diferenta intre orasele primare si orasele secundare, unde ratele de capitalizare sunt mai mari in medie cu 1 punct procentual, rezulta faptul ca pentru Municipiul Deva, se poate considera o rata de capitalizare de :

$$C = 11,5 \%$$

Valoarea imobilului, teren si constructie estimata prin abordarea prin venit este 716.906 euro, iar prin alocarea valorii terenului estimata prin comparatie de piata rezulta o valoare justa (de piata) a cladirii :

$$V_{cladire} = 603.746 \text{ euro}$$

4. Abordarea prin cost

Se bazează pe presupunerea că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție pentru un înlocuitor cu aceeași utilitate ca cea a bunului evaluat.

Acest principiu este cunoscut ca și principiul substituției. Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui bun, pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu o utilitate echivalentă.

Dacă bunul nu este nou, din costul curent de nou vor trebui scăzute toate formele de depreciere existente la data evaluării.

În forma cea mai simplă, abordarea prin cost poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire de nou – Depreciere totala = CIN (costul de înlocuire net)

Pentru estimarea costului curent de nou se utilizează **costul de înlocuire sau de reconstrucție brut**, care rezultă în mod normal din costul de achiziție curent al unui activ asemănător sau al unei capacități productive sau de servicii potențiale echivalente.

Deprecierea fizică, a fost estimată de nivel 26 % conform cu cea dată de vârsta cronologică a clădirii, conform normativ P135.

Depreciere funcțională – nu a fost estimată

Deprecierea economică, sau externă, a fost estimată la 7 %, depreciere datorată pierderii de chirie, față de spațiile situate în zone similare din municipiu.

închiriere în condiții normale	7,5
chiria practicabilă spațiului	7
venit brut în condiții normale*	90
venit brut realizabil în spațiu**	84
venit diminuat cu gradul de neocupare*	81
venit diminuat cu gradul de neocupare**	75,6
venit diminuat cu costuri proprietar*	72,9
venit diminuat cu costuri proprietar**	68,04
Venit anual VNE*	72,9
Venit anual VNE**	68,04
Rata medie capitalizare*	11,50
Rata medie capitalizare**	11,50
Valoare în condiții normale	634
Valoare în zona	592
pierderea de valoare	42
Depreciere externă	6,67%
depreciere externă aplicată	7,00%

Valoarea justă a clădirii a fost estimată utilizând softul specializat KOST PLUS, soft ce are la baza Cataloagele IROVAL „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, autor ing. Corneliu Schiopu.

RAPORT DE EVALUARE nr. 067/2019

Beneficiar raport: Consiliu Județean Hunedoara Destinatara: Consiliul Județean Hunedoara
 Proprietate Evaluata: Fosta clădire a Bancii Raiffeisen Deva
 HUNEDOARA, DEVA, Piata Garii, DEVA, Jud. Hunedoara

Data evaluării: 04.11.2019 / Curs la data evaluării: 4,755 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Tip pe plan de sit	Denumire	Anul Pt.	Grup/ Subgr. (CEV 500)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Pontential	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUF)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUF)	Grad de reabilitare	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	CLADIRE BANCA	1994	1.6.4.1	B	25	25	1.705	4.151.710	873.125	25	0	7	2.857.207	600.885	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII									1.705	4.151.710	873.125			2.857.207	600.885		0

Note: - Valoarea unit. (tabel din Anexa 1) TVA

FISA NR. 1 - CLADIRE BANCA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stara Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	TERNECIRC	Terasa necirculabila		mp terasa	B	362	459,73	166.422,26	100,00	166.422	0	2	130	
2	FNSPBIR	Finisaj interior zona birouri - cladire birouri+arhiva clasa A. Finisaj superior: zugraveli acrilice, fatanta import, pardoseala gresle si mocheta, tamplarie aluminiu cu geam termopan, usi interioare sticla securizata sau usi pline celulare. Fatada din alucobond.		mp Ad zona birouri	B	1336	1.113,13	1.487.141,68	100,00	1.487.142	0	2	130	
3	FNSPBPA	Finisaj interior obisnuit zona arhiva - cladire birouri+arhiva clasa A		mp Ad zona	B	369	730,03	269.381,07	100,00	269.381	0	2	130	
4	ELSPBA	Instalati electrice cladire birouri+spati arhiva clasa A		mp Ad	B	1705	285,92	487.493,60	100,00	487.494	0	2	130	
5	SASPBPA	Instalati sanitare cladire birouri+spati arhiva clasa A		mp Ad	B	1705	78,07	133.109,35	100,00	133.109	0	2	130	
6	IVSPBA	Instalati incalzire si ventilatie cladire birouri+spati arhiva clasa A		mp Ad	B	1705	115,29	196.569,45	100,00	196.569	0	2	130	
7	6INFSBPA	Infrastructura cladire birouri+arhiva clasa A (cladirea are subsol tehnic de tipul cuvei de protectie antisismica)		mp Ac	B	369	1.227,75	453.039,75	100,00	453.040	0	2	130	
8	6SSTSPBA	Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre si diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidaria de caramida si din gipscarton		mp Ad (fara subsol tehnic)	B	1336	717,46	958.553,28	100,00	958.553	0	2	130	
TOTAL FISA										4.151.710		4.151.710	0	

Note:
 - Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapt. deviz anafic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
 - Sursa informatiile: 1 = "Cl-CR C.rezidențiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale edlene" autor Schiopu C.
 - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kostur.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Valoarea justa (de piata) a cladirii estimata prin cost este :

Vcladire = 600.885 euro

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Prin aplicarea metodelor (abordarilor in evaluare a proprietatii), s-au obtinut urmatoarele rezultate :

Vcladire = 603.746 euro – abordare prin venit

Vcladire = 600.885 euro – abordare prin cost

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

În vederea exprimării opiniei evaluatorului s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicilor aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate sunt mai precise și în concordanță cu piața specifică.

Ca urmare, valoarea propusa pentru inceperea negocierilor la tranzactie

Vcladire. = 600.885 euro, (abordarea prin cost)

iar in cadrul negocierilor, suma maxima la achizitie sa nu depaseasca

Vcladire. = 603.746 euro. (abordarea prin venit)

Opinia evaluatorului este ca valoarea justa (de piata) a cladirii este $V_j = 600.885$ euro(fara TVA), valoare ce satisface asteptarile vanzatorului dn punct de vedere al beneficiilor obtinute, cat si interesele cumparatorului, in sensul in care aceasta valoare este egala costului de inlocuire net estimat.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabila în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2019;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,755 lei / Euro;
- valoarea exprimata în prezentul raport de evaluare nu conține TVA.

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili

(capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Valoarea cuprinsa în prezenta lucrare se înțelege în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunul evaluat și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.



Securizat | <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-ultacentral-in-Deva-jud-Hunedoara>
 licajii Google (16 unread) - quant Portalul instanțelor Avertizari | Site-ul Ar: (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wiki

publi24.ro
 o marcă russemeola

Contul meu Mesaje Favorite Liv

publi24.ro / Anunturi / Hunedoara / Deva / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren Intravilan

Teren ultacentral in deva, jud hunedoara

Hunedoara, Deva

46.000 EUR

Validabil din 18.07.2018 13:46:00



www.olx.ro/adprint/teren-ultracentral-ID8Qo4W.html

(16 unread) - quant Portalul instanțelor Avertizari | Site-ul Ad (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wiki



Teren ultracentral

Deva, judet Hunedoara | Adaugat La 16:39, 19 august 2018, Numar anunt: 130698305

Vând teren ultracentral situat in Deva , in spatele Pieței Anglo

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 500 m ²
Pret	300 €








Contact data

Persoana de contact: **Sorin**

Telefon: **0752 481 934**

Locul de intalnire: **Deva, judet Hunedoara**

<https://www.olx.ro/adprint/vand-teren-intravilan-ultracentral-deva-strada-g-enescu-300m2-ID808kp.html>

d) - quantu  Telekom TV  Latest Earthquakes  Portalul instanțelor  Avertizari | Site-ul Ad  (53) Facebook  ONRC  Imobile eT

vand teren intravilan 300 m2 zona G.Enescu deva la 1 minut de piata gara si mol terenul este 20mx15m cu deservire intabulata. Terenul este perfect drept si toate utilitatile sunt la marginea proprietatii certificat de urbanism realizare casa de locuit p+m + bransament utilități valabil 12 luni.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	300 m ²
Pret	35 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Jon**

Locul de intalnire: **Deva, judet Hunedoara**

Telefon: **0754 842 401**





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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63437-C1-U1 Deva

Nr. cerere 47235
Ziua 31
Luna 10
Anul 2019



Cod verificare
100076113374

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1035/a

Adresa: Loc. Deva, Ap. 2, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U1	369	273	96/700	-	Imob este compus din casa scarii, casa lift, camera antetezaur, curte acces antetezaur, camera tezaur, depozit valori, centrala ventilatie, casa scarii+hol, arhiva

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2673 / 28/04/2004		
Act Aditonal nr. 0, din 23/03/2004 emis de BNP Beldea Virginia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SC GENERAL INVESTMENT SRL BUCURESTI		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1035/a)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Ap. 2, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U1	369	273	96/700	-	Imob este compus din casa scarii, casa lift, camera antetezaur, curte acces antetezaur, camera tezaur, depozit valori, centrala ventilatie, casa scarii+hol, arhiva

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.20180663/31-10-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
04-11-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
LILIANA TALITA KOVACS

(parafa și semnătura)

Referent,

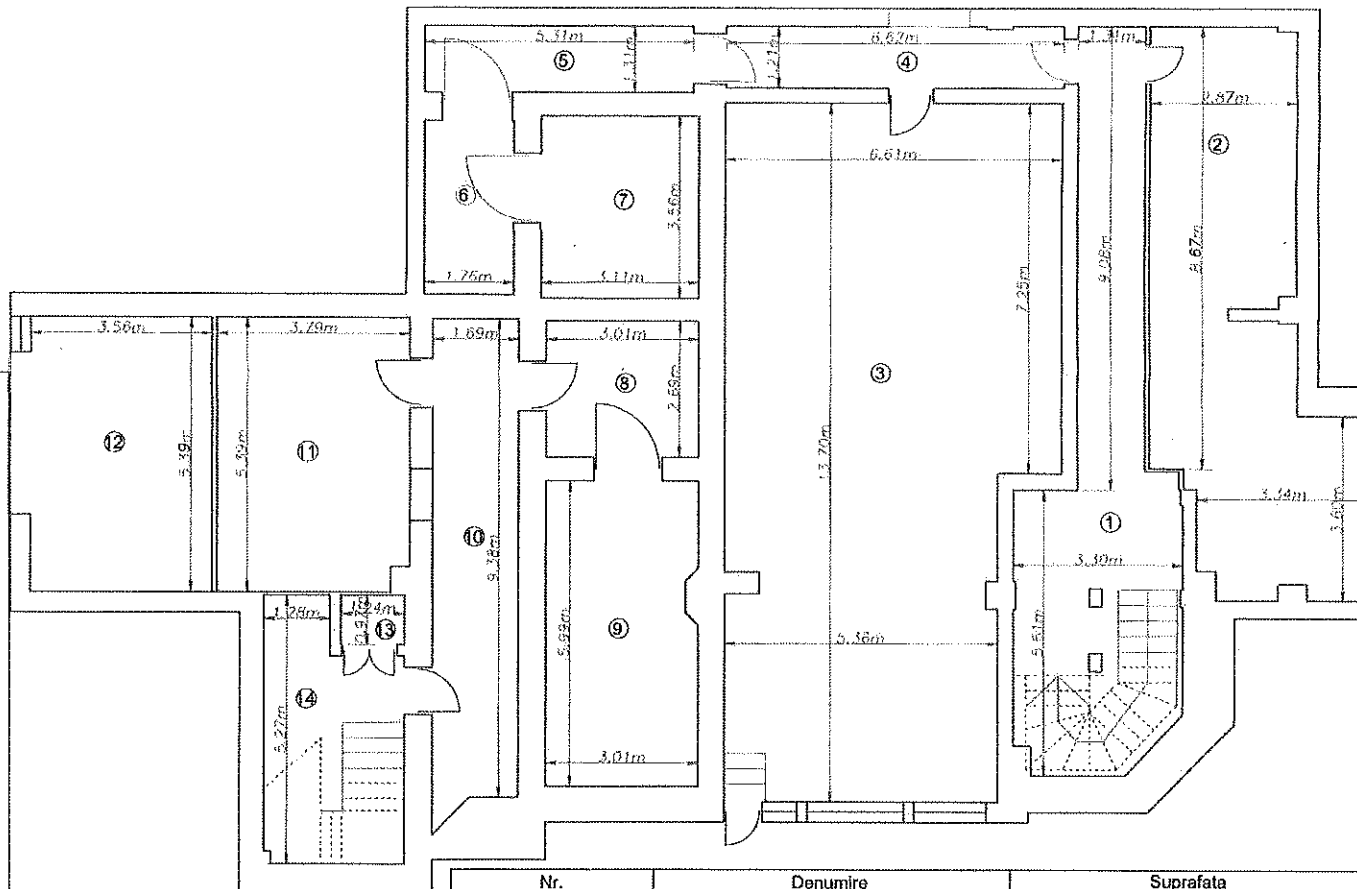
(parafa și semnătura)



Plan-relevu Subsol

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
63437	273	Loc. Deva, Jud. Hunedoara, intravilan	
Carte Funciara colectiva nr.	63437-C1	UAT	DEVA
Cod unitate individuala(UI)	U1	CF individuala	63437-C1-U1



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Casa scarii si hol	29.72
2	Arhiva	34.20
3	Centrala termica	81.29
4	Hol	7.99
5	Hol	6.96
6	Hol	5.97
7	Casete Valori	11.07
8	Hol	8.10
9	Tezaur	17.81
10	Hol	16.13
11	Arhiva	20.24
12	Garaj	19.19
13	Lift	1.20
14	Casa scrii	12.67

Suprafata Utila=273mp

Suprafata Totala=273mp

Executant,	Data,
	10.2019

Receptionat,	Data,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
LOBONJ ZEROVIA
consilier IA

67235/4/11/19



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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63437-C1-U2 Deva

Nr. cerere	47234
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1035/a

Adresa: Loc. Deva, Ap. 6, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundația, fațadele, acoperișul, instalațiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U2	374	257	91/700	.	Imob este compus din casa scarii, hol, centrala telefonica, birou inspectorii, birou calculatoare.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2673 / 28/04/2004		
Act Adțional nr. 0, din 23/03/2004 emis de BNP Beldea Virginia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SC GENERAL INVESTMENT SRL BUCURESTI		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1035/a)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Ap. 6, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U2	374	257	91/700		Imob este compus din casa scarii, hol, centrala telefonica, birou inspectorii, birou calculatoare.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.20180662/31-10-2019 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

04-11-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
JENICA LAPUȘGEAN

(parafa și semnătura)

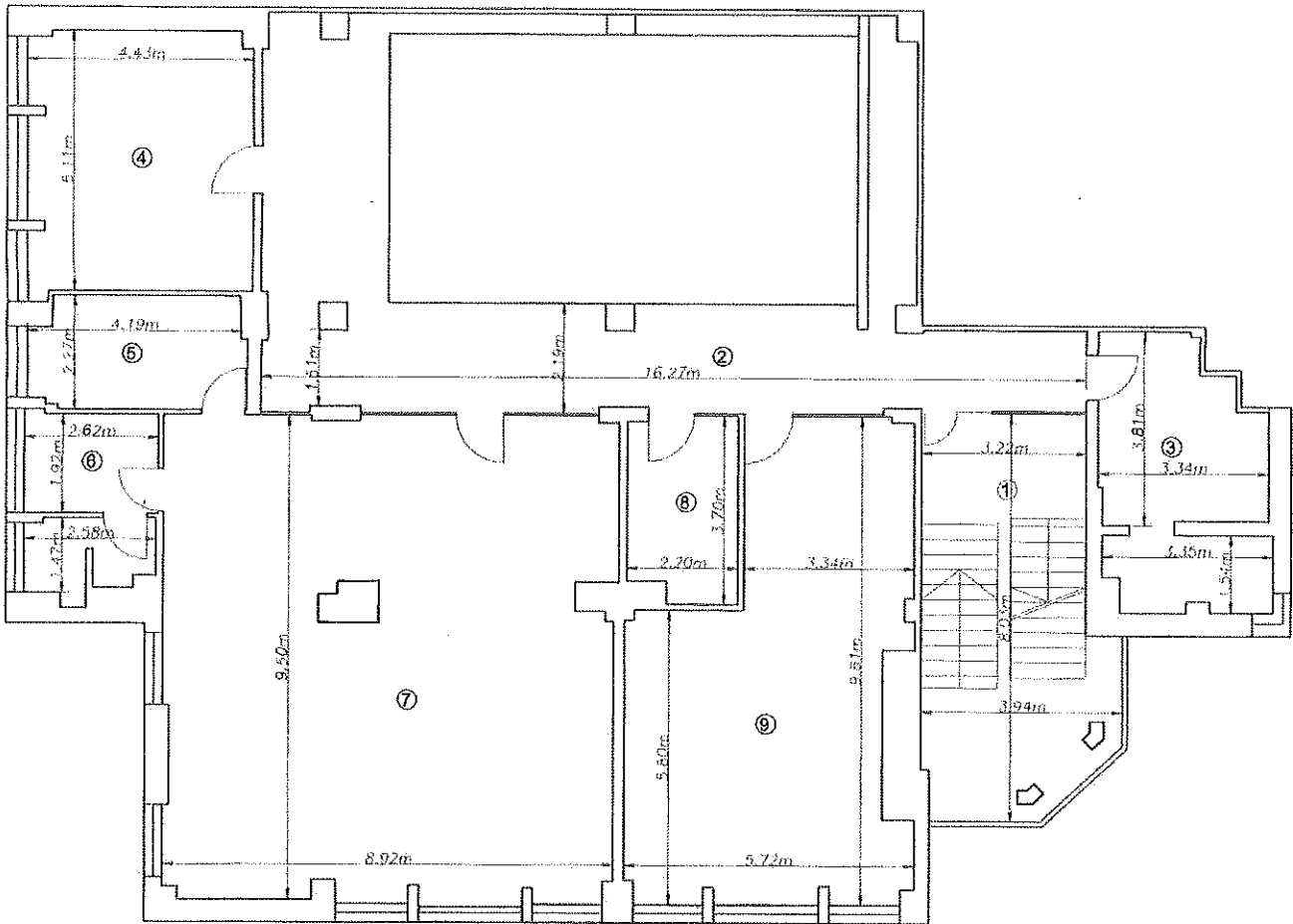
Ebert Elisabeta Tünde
Referent
Referent
(parafa și semnătura)



Plan-relevu Etajul 1

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa Imobilului	
63437	257	Loc. Deva, Jud. Hunedoara, intravilan	
Carte Funciara colectiva nr.	63437-C1	UAT	DEVA
Cod unitate individuala(Ui)	U2	CF individuala	63437-C1-U2



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Casa scarii	27.13
2	Centrala telefonica	15.84
3	Hol	38.63
4	Birou	22.45
5	Arhiva	9.28
6	Grup sanitar	8.72
7	Birou	84.34
8	Oficiu	7.73
9	Birou	43.29

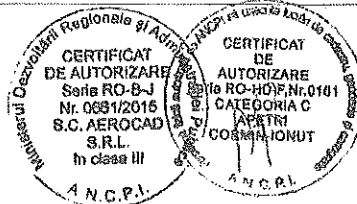
Suprafata Utila=257mp

Suprafata Totala=257mp

Executant,

Data,

10.2019



Receptionat,

Data,

47234 / 04. NOV 2019
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara
 NICULA IOAN-VICTOR
 consilier IA



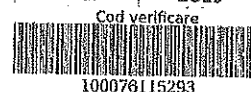
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

ANCP
AGENCIUL NAȚIONAL
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63437-C1-U3 Deva

Nr. cerere	47233
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1035/a

Adresa: Loc. Deva, Ap. Iv, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U3	600	489	173/700	.	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2673 / 28/04/2004		
Act Aditional nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SC GENERAL INVESTMENT SRL BUCURESTI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1035/a)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Ap. iv, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U3	600	489	173/700	.	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.20180661/31-10-2019 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263.

Data soluționării,

04-11-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

JENICA LAPUGEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

Ebert Elisabeta Tundo

(parafa și semnătura)



Plan-relevu Parter

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
63437	489	Loc. Deva, Jud. Hunedoara, intravilan	
Carte Funciara colectiva nr.	63437-C1	UAT	DEVA
Cod unitate individuala(U)	U3	CF individuala	63437-C1-U3

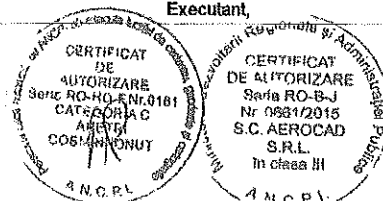
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata [mp]
1	Vestibul	297.36
2	Birou	20.55
3	Analisti credite	44.67
4	Hol	9.65
5	Grup sanitar	7.33
6	Grup sanitar	6.72
7	Birou	11.34
8	Birou	16.26
9	Casierii	50.42
10	Grup sanitar	3.04
11	Lift	1.20
12	Casa scarii	5.52
13	Securitate	15.26

Suprafata Utila=489mp

Suprafata Totala=489mp

Executant,

Data,

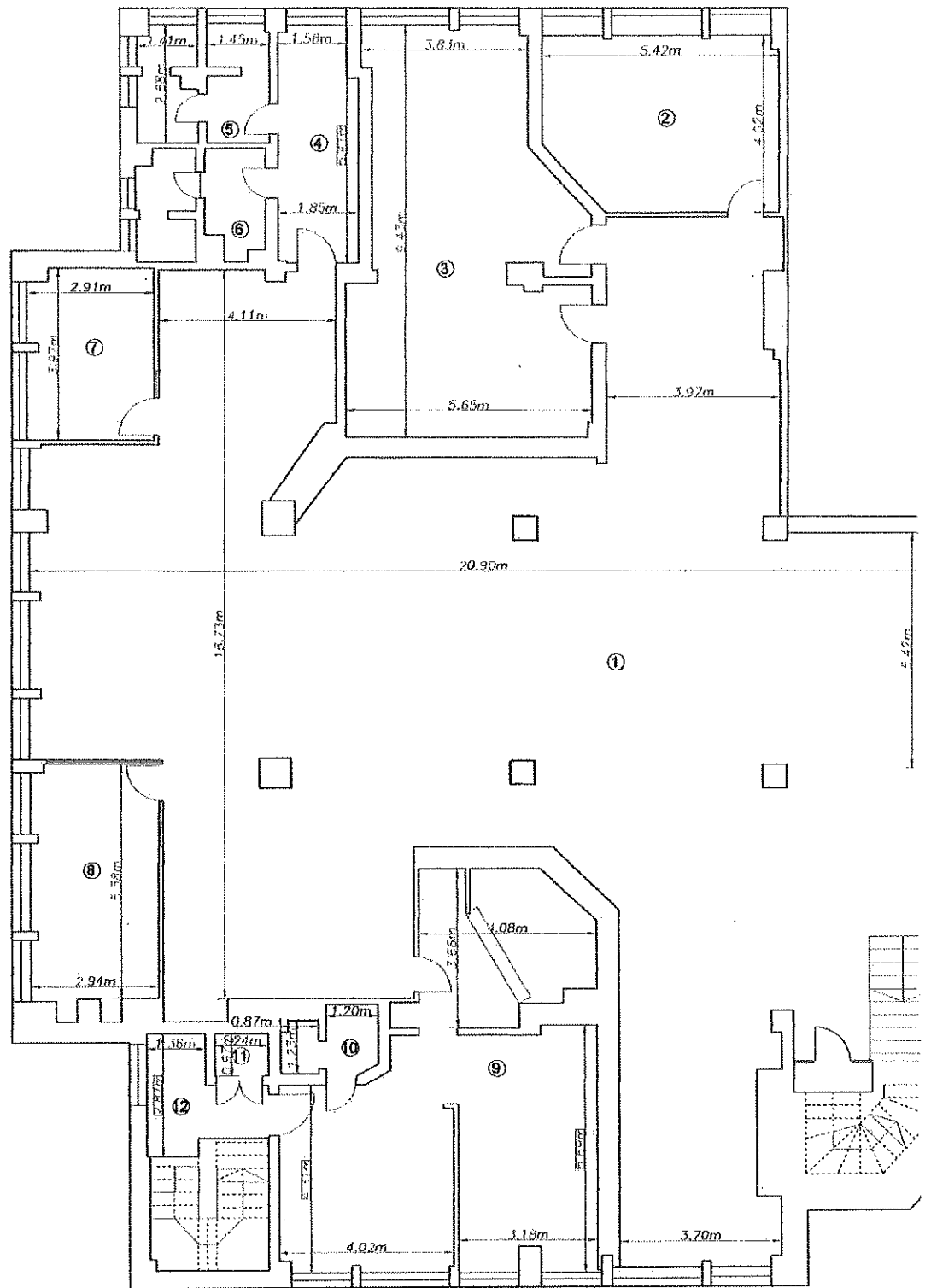


10.2019

Receptionat,

Data,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
NEAG MIRELA
consilier
1 A
04. NOV 2019





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 63437-C1-U5 Deva

Nr. cerere	47247
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1035/a

Adresa: Loc. Deva, Ap. 8, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U5	362	211	75/700	.	Ap compus din : casa scarii, hol, oficiu juridic, doua birouri directori, doua wc-uri, sala consiliu de ad-tie, debara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2673 / 28/04/2004		
Act Adțional nr. 23.03.2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC GENERAL INVESTMENT SRL BUCURESTI		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1035/a)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Deva, Ap. 8, Jud. Hunedoara

Părți comune: fundatia, fatadele, acoperisul, instalatiile ce deservesc imobilul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	63437-C1-U5	362	211	75/700		Ap compus din : casa scarii, hol, oficiu juridic, doua birouri directori, doua wc-uri, sala consiliu de ad-tie, debara.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.20180667/31-10-2019 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 263.

Data soluționării,

04-11-2019

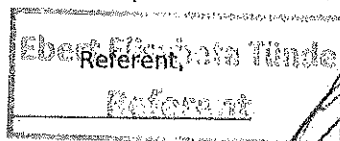
Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

MARCEL CACI

(parafa și semnătura)

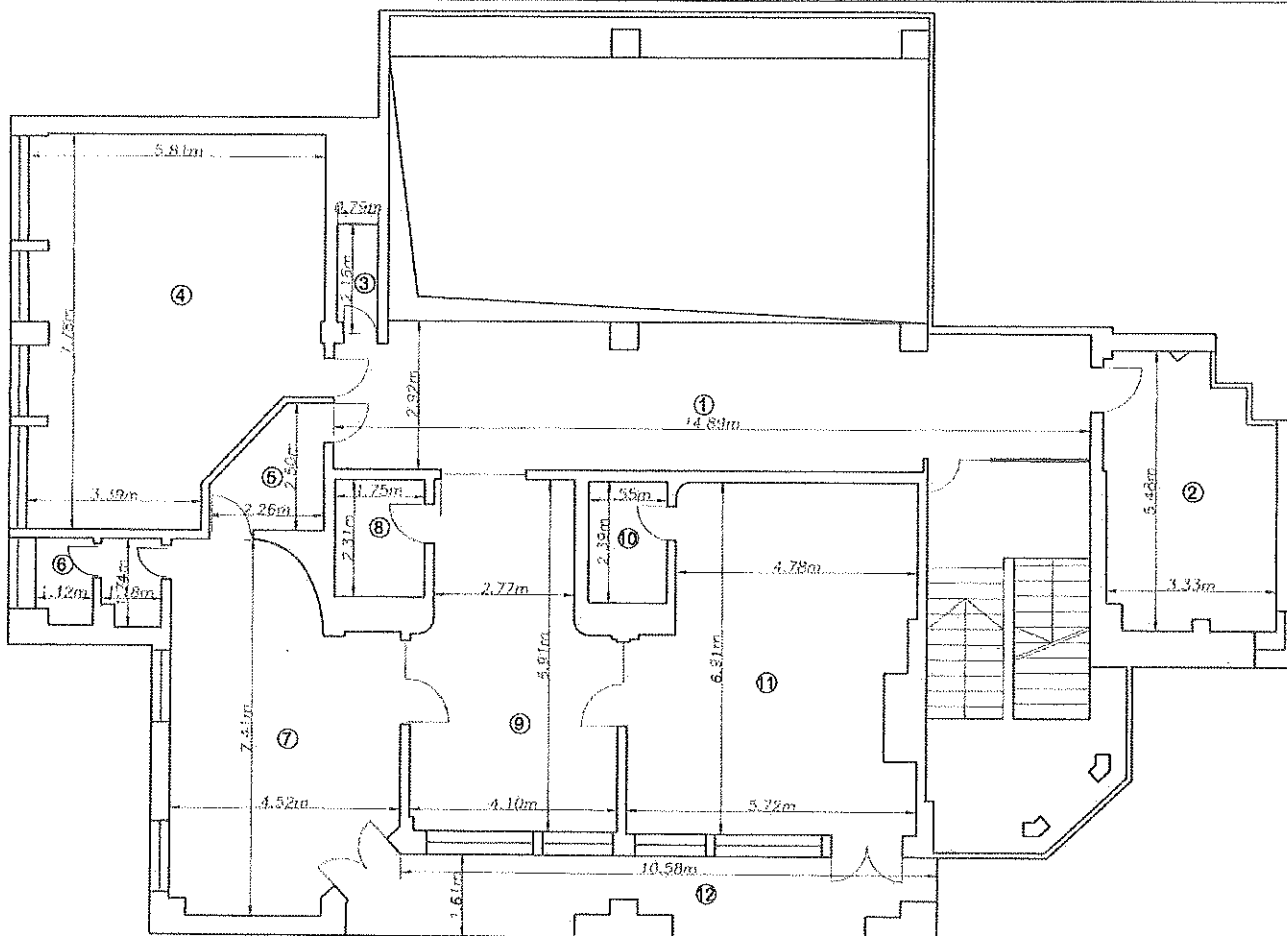


(parafa și semnătura)

Plan-relevu Etajul 2

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
63437	211	Loc. Deva, Jud. Hunedoara, intravilan	
Carte Funciara colectiva nr.	63437-C1	UAT	DEVA
Cod unitate individuala(UI)	U5	CF individuala	63437-C1-U5



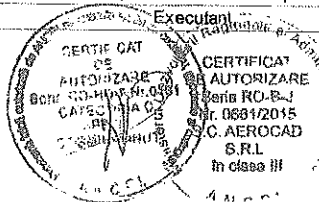
Nr. incapere	Denumire Incapere	Suprafata [mp]
1	Hol si Casa scarii	35.50
2	Oficiu juridic	16.74
3	Debara	1.80
4	Birou	39.87
5	Hol	4.42
6	Grup sanitar	3.87
7	Birou	28.42
8	Grup sanitar	4.04
9	Birou	24.27
10	Grup sanitar	3.70
11	Birou	35.35
12	Balcon	12.63

Suprafata Utila=211mp

Suprafata Totala=211mp

Executat

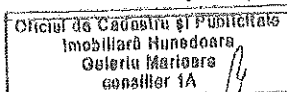
Data,
10.2019



Receptionat,

Data,

17/11/2019



04. NOV. 2019

337900

337950

489250

489250

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 1.35

Scara 1:500

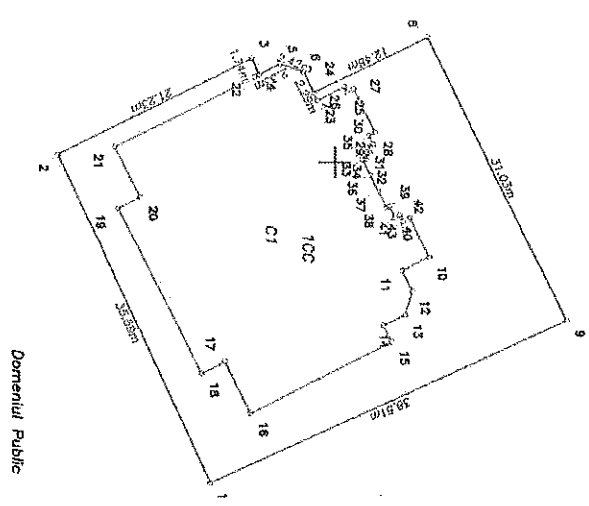
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63437	1300	Loc. Deva, Jud. Hunedoara - Intevilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
63437	Deva



id 66744

id 75979



489150

489150

337900

337950

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	1300	Teren nelimpie
Total		1300	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	662	CLADIRE D+P+2E. Suprafata desfasurata: 2682mp
Total		662	

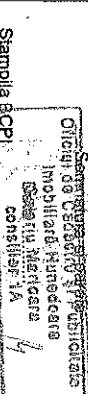
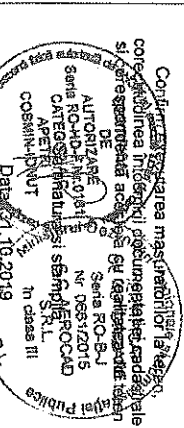
Suprafata totala masurata a imobilului = 1300 mp
 Suprafata din aer = 1300 mp

Executant: S.C. AEROCAD S.R.L.

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

4.24.2019



ANEXA nr. 2

la Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 279 /2019

DATELE DE IDENTIFICARE

ale clădirii formată din unitățile individuale
deținute în proprietate de SC General Investment SRL Bucuresti

CF nr. 63437-C1-U1,

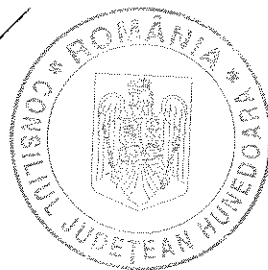
CF nr. 63437-C1-U2,

CF nr. 63437-C1-U3

CF nr. 63437-C1-U5

Prezenta anexă conține 4 file

PREȘEDINTE,
Mircea Flaviu BOBORA



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Daniel DAN