ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 268 /2026

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu in suprafață de 21,08 mp situat în str.O.Goga, nr.25 aflat în proprietatea publică a municipiului Orăștie

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.275/23.10.2026 și referatul de aprobare nr.18749/23.10.2026 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu in suprafață de 590 mp situat în str.O.Goga, nr.25 aflat în proprietatea publică a municipiului Orăștie.

În baza raportului nr.18750/23.10.2026 al Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru activități economico-financiare înregistrat î ședința comisiei din data de 27.10.2026.

În conformitate cu prevederile art.108, lit. c), ale art.287, lit. b), ale art.297, alin.(1), lit. c), ale art.332-348 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, precum și ale art.1777-1781 din Codul Civil al României aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit. c) coroborat cu alin.(6), lit. a), ale art.139, alin.(3), lit. g), ale art.196, alin.(1), lit. a) și art.243, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1 : Se aprobă închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 5 ani, a unui spațiu în suprafață de 21,08 mp înscris în CF nr.60175 Orăștie, nr.topografic 60175 – C3 situat în str.Octavian Goga, nr.25 aflat în proprietatea publică a municipiului Orăștie, având o valoare de inventar de 2.287.939 lei, în vederea desfășurării de activități sociale.

Art.2 : Prețul minim de pornire la licitație este de 12,28 lei/mp/lună, conform raportului de evaluare a spațiului înscris în CF nr.60175 Orăștie, nr.topografic 60175 – C3 situat în str.Octavian Goga, nr.25, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ploeșteanu Flaviu, care constituie anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3 : Se aprobă documentația de licitație de atribuire a contractului de închiriere, incluzând caietul de sarcini și modelele de formulare folosite în procedura de închiriere a spațiului menționat la art.1, aceasta constituind anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4 : Se aprobă modelul contractului de închiriere întocmit cu respectarea reglementărilor legale în vigoare, care constituie anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5 : Componența comisia de evaluare a ofertelor va fi stabilită prin dispoziție a Primarului municipiului Orăștie.

Art.6 : Se împuternicește Primarul Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan, să semneze contractul de închiriere al spațiului menționat la art.1.

Art.7 : Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul Municipiului Orăștie, Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului Public și privat și Serviciul Impozite și taxe locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Orăștie.

Art.9 : Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Arhitect-șef și Administrarea Domeniului Public și privat;
- Direcției Economice;
- Serviciului Impozite și taxe locale;
- Publicare în Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 29.10.2026

PREȘEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Dorin Ioan POPA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 29 octombrie 2026, cu următoarele voturi :

Total consilieri locali : 17
Prezenți : 15
Pentru : 15
Împotrivă : -
Abțineri : -

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.268/2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.268/2026 s-a făcut cu majoritate • simplă **x absolută** • calificată	29/10/2026	
Comunicarea către primar	09/11/2026	
Comunicarea către prefectul județului	09/11/2026	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	10/11/2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	…/…/…	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	10/11/2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“

^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al municipiului comunică hotărârile consiliului local al municipiului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...
^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile … se aduc la cunoștința publică şi se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al municipiului.“
^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor … cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“
^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile … cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“
^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile … cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

Cabinet Expertiza si Evaluare
FLAVIU PLOESTEANU

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

SPAȚII CU DESTINAȚIE ADMINISTRATIVĂ

Situate la parterul clădirii fostului cămin al **Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus**

aflată în proprietatea publică a **MUNICIPIULUI ORĂȘTIE**, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie,

situată în municipiul Orăștie, str. Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara.

În scopul estimării chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, pentru încăperile individuale situate la parterul clădirii.

Proprietar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Destinatar	**MUNICIPIUL ORASTIE**
Client	**MUNICIPIUL ORASTIE-Primaria Municipiului Orastie**
Evaluator	**Cabinet Expertiza si Evaluare -Flaviu Ploesteanu**
Data raportului	**21.10.2026**
Numar raport	**312/CEE/21.10.2026**

CABINET EXPERTIZA ȘI EVALUARE FLAVIU PLOEȘTEANU CIF 34661589 ORĂȘTIE, JUD HUNEDOARA

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

În atenția: Municipiului Orăștie – prin Primăria Municipiului Orăștie

Referitor la: Estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăștie, str. Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, parte componentă a construcției identificate prin nr. cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

La solicitarea clientului, Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, a fost efectuată evaluarea în scopul estimării chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, pentru încăperile individuale situate la parterul construcției menționate.Clădirea are regimul de înălțime P+4, suprafața construită la sol de 590 mp și a fost edificată în anul 1983, având inițial destinația de cămin al unității de învățământ. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației imobilului din cămin în clădire administrativă. Construcția aparține domeniului public al Municipiului Orăștie, potrivit documentelor puse la dispoziția evaluatorului.

Parterul clădirii este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. În consecință, evaluarea urmărește determinarea unei chirii unitare de piață aplicabile acestor încăperi, fără individualizarea anticipată a suprafețelor care vor fi efectiv închiriate.

Suprafața construită la sol de 590 mp reprezintă o caracteristică de identificare a construcției și nu constituie baza de calcul a chiriei. Chiria lunară corespunzătoare fiecărei încăperi va rezulta din aplicarea chiriei unitare estimate asupra suprafeței utile individuale a acesteia.

Evaluarea a fost realizată cu respectarea prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, aplicabile la data evaluării.

Concluzia evaluării, exprimată prin chiria unitară de piață, este următoarea:

Indicator	Chirie de piață
CHIRIE DE PIAȚĂ UNITARĂ	**12,28 lei/mp suprafață utilă/lună**

Chiria de piață estimată este exprimată fără TVA.

Nivelul unitar estimat este aplicabil încăperilor individuale situate la parterul clădirii, în condițiile caracteristicilor fizice și funcționale omogene avute în vedere în evaluare.

Concluzia evaluării este valabilă la data de 21.10.2026, în condițiile economice, juridice și ale pieței imobiliare existente la această dată, precum și în limitele ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate în raport.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE ȘI CERTIFICARE

A. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Subsemnatul **PLOEȘTEANU FLAVIU**, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 15281, declar că prezentul raport de evaluare nr. **312/CEE/21.10.2026** a fost elaborat cu respectarea prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR și aplicabile la data evaluării.

Evaluarea are ca obiect estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăștie, str. Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, parte componentă a construcției identificate prin nr. cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Construcția are suprafața construită la sol de 590 mp, iar parterul este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Evaluarea urmărește estimarea unei chirii unitare de piață, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabilă acestor încăperi.

Analizele, raționamentele și concluziile prezentate în raport au fost fundamentate pe documentele și informațiile disponibile, constatările rezultate în urma inspecției proprietății, caracteristicile fizice, juridice și funcționale ale spațiilor analizate, precum și pe informațiile relevante privind piața închirierilor pentru proprietăți imobiliare comparabile.

Activitatea de evaluare a fost desfășurată independent și imparțial, fără solicitarea sau urmărirea obținerii unui anumit nivel al chiriei. Remunerația evaluatorului nu este condiționată de rezultatul estimării, de acceptarea acestuia de către client sau de producerea unui eveniment ulterior.

În aceste condiții, îmi asum responsabilitatea profesională pentru analizele, opiniile și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare, în limitele termenilor de referință, ale ipotezelor și condițiilor restrictive precizate.

B. CERTIFICARE PROFESIONALĂ

Subsemnatul **PLOEȘTEANU FLAVIU** certific, în cunoștință de cauză și cu bună-credință, că:

- Afirmațiile privind faptele prezentate în raport sunt, în limita documentelor și informațiilor analizate, adevărate și corecte, iar estimările și concluziile se bazează pe informații considerate relevante și credibile, precum și pe constatările rezultate din inspecția proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate reprezintă raționamentul profesional propriu al evaluatorului, sunt formulate independent și imparțial și sunt limitate la ipotezele, ipotezele speciale, condițiile restrictive și informațiile prezentate în raport;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării și niciun interes personal în raport cu proprietarul, clientul, utilizatorul desemnat ori cu potențialii locatari, cu excepția relației profesionale aferente prezentei misiuni de evaluare;
- Efectuarea evaluării și remunerarea evaluatorului nu sunt condiționate de formularea unei anumite chirii, de atingerea unui rezultat prestabilit, de acceptarea concluziei evaluării sau de producerea unui eveniment care să favorizeze una dintre părțile interesate;

- Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de 19.10.2026, iar constatările rezultate din inspecție au fost avute în vedere în procesul de evaluare;
- Informațiile de piață utilizate au fost analizate din perspectiva relevanței, credibilității și comparabilității acestora cu încăperile evaluate, cu diferențierea informațiilor privind ofertele de închiriere, chiriile contractuale și alte repere disponibile privind nivelul chiriilor;
- Selectarea proprietăților comparabile a avut în vedere compartimentarea parterului în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse, unitatea relevantă pentru analiza chiriei fiind încăperea individuală, nu suprafața construită totală a nivelului;
- Dețin calificarea, competența profesională și experiența necesare pentru realizarea prezentei misiuni de evaluare;
- Nu am primit asistență profesională semnificativă din partea altor persoane, în afara situațiilor menționate expres în raport;
- Analizele, metodele de evaluare, datele de intrare, raționamentele profesionale și concluzia asupra chiriei de piață au fost formulate cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, precum și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

1.1. Obiectul evaluării

1.2. Drepturile de proprietate evaluate. Aspecte juridice

1.3. Scopul și utilizarea desemnată

1.4. Client și utilizator desemnat

1.5. Ipoteze, ipoteze speciale și condiții restrictive

1.6. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

1.7. Data inspecției și data evaluării

1.8. Modalități și termene de plată

1.9. Abordări și metode de evaluare utilizate

1.10. Responsabilitatea față de terți

1.11. Sursele de informații

1.12. Confirmarea conformității cu standardele de evaluare

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1.14. Proprietatea evaluată. Identificarea și amplasarea

1.15. Dotarea cu utilități

1.16. Descrierea construcției și a încăperilor evaluate

1.17. Caracteristici funcționale și factori care influențează chiria

2. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

2.1. Descrierea regiunii și a localității

2.2. Microlocalizarea și caracterul zonei

2.3. Definirea și delimitarea pieței specifice

2.4. Analiza cererii pentru spații administrative, birouri și cabinete

2.5. Analiza ofertei de spații pentru închiriere

2.6. Analiza informațiilor privind închirierile din patrimoniul public

2.7. Nivelul chiriilor și caracteristicile pieței specifice

2.8. Concluzia analizei de piață

3. ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

3.1. Cea mai bună utilizare

3.2. Procedura de evaluare și selectarea metodelor

3.3. Estimarea chiriei prin abordarea prin piață

3.3.1. Metoda comparației directe a chiriilor

3.3.2. Unitatea de comparație

3.3.3. Identificarea și selectarea proprietăților comparabile

3.3.4. Grila de comparație a chiriilor

3.3.5. Fundamentarea corecțiilor

3.3.6. Analiza și interpretarea rezultatelor

3.4. Analiza posibilității determinării chiriei prin relația inversă dintre valoarea proprietății și venitul imobiliar

3.5. Concluzia privind chiria estimată

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA CHIRIEI DE PIAȚĂ

4.1. Analiza rezultatelor și a credibilității informațiilor utilizate

4.2. Reconcilierea rezultatelor

4.3. Opinia finală asupra chiriei de piață

5. ANEXE, FIȘE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281



1. TERMENII DE REFERINȚĂ

Expertul evaluator

Evaluarea prezentată în acest raport a fost realizată de către Cabinet Expertiză și Evaluare – FLAVIU PLOEȘTEANU, CIF 34661589, cu sediul în municipiul Orăștie, str. Unirii nr. 64, județul Hunedoara, prin evaluatorul autorizat Flaviu PLOEȘTEANU, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 15281, valabilă pentru anul 2026, având specializările Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI) și Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM).

Evaluatorul deține calificarea, competența profesională și experiența necesare îndeplinirii prezentei misiuni de evaluare, aspecte care pot fi verificate în Tabloul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Etapele procesului de evaluare au fost realizate de evaluatorul autorizat Flaviu PLOEȘTEANU, fără asistență profesională semnificativă din partea altor persoane.

Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport sunt fundamentate pe informațiile și documentele disponibile, pe constatările rezultate din inspecția proprietății și pe datele relevante ale pieței imobiliare, fiind limitate la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile restrictive precizate în raport.

În derularea procesului de evaluare, evaluatorul a acționat independent și imparțial, fără a fi constrâns sau influențat în formularea concluziei asupra chiriei de piață. Remunerația aferentă prezentei misiuni nu este condiționată de obținerea unui anumit nivel al chiriei sau de producerea unui eveniment ulterior.

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara.

Încăperile fac parte din construcția identificată prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, aflată în proprietatea publică a MUNICIPIULUI ORĂȘTIE.

Construcția a fost edificată în anul 1983, are regimul de înălțime P+4 și suprafața construită la sol de 590 mp. Având inițial destinația de cămin, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației acesteia în clădire administrativă.

Parterul construcției este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Acestea sunt destinate utilizării individuale, nefiind analizate în cadrul prezentei evaluări ca un spațiu unitar de mari dimensiuni.

Având în vedere configurația și caracteristicile omogene ale încăperilor, evaluarea urmărește estimarea unui singur nivel al chiriei de piață unitare, exprimat în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabil încăperilor individuale situate la parterul clădirii.

Suprafața construită la sol de 590 mp reprezintă un element de identificare și descriere a construcției și nu constituie baza de calcul a chiriei. Chiria lunară aferentă fiecărei încăperi va putea fi determinată prin aplicarea chiriei unitare estimate asupra suprafeței utile individuale a acesteia.

La data evaluării nu sunt individualizate toate încăperile ce vor face efectiv obiectul închirierii și nici suprafața utilă totală ce urmează a fi închiriată. Aceste împrejurări nu influențează obiectivul prezentei

evaluări, care constă în determinarea chiriei unitare de piață, și nu a unei chirii lunare totale pentru întregul parter.

Selectarea proprietăților comparabile va avea în vedere segmentul spațiilor administrative, de birouri și pentru prestări servicii cu suprafețe individuale relativ reduse, corespunzătoare modului de compartimentare și utilizare a încăperilor evaluate.

Nu fac obiectul prezentei evaluări valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra construcției, valoarea terenului aferent sau estimarea chiriei totale pentru suprafața construită a parterului.

Chiria de piață unitară va fi estimată în raport cu caracteristicile proprietății și cu informațiile relevante privind piața închirierilor, la data de referință de 21.10.2026.

1.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară din care fac parte spațiile supuse evaluării este situată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, fiind identificată prin CF nr. 60175 Orăștie, construcția cu numărul cadastral 60175-C3.

Potrivit documentației cadastrale și actelor administrative puse la dispoziția evaluatorului, construcția aparține domeniului public al MUNICIPIULUI ORĂȘTIE, dreptul de proprietate fiind deținut de unitatea administrativ-teritorială.

Clădirea a fost edificată în anul 1983, având inițial destinația de cămin al unității de învățământ. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației acesteia din cămin în clădire administrativă.

Construcția are regimul de înălțime P+4 și suprafața construită la sol de 590 mp. Parterul este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene.

Element de identificare	Caracteristici
Proprietar	MUNICIPIUL ORĂȘTIE
Regim juridic	Proprietate publică
Carte funciară	CF nr. 60175 Orăștie
Construcție	Nr. cadastral 60175-C3
Destinația actuală a clădirii	Administrativă
Regim de înălțime	P+4
Suprafața construită la sol	590 mp
Amplasarea spațiilor analizate	Parter
Dreptul analizat	Dreptul de folosință aferent închirierii

Dreptul avut în vedere în evaluare

Prezenta evaluare are ca obiect estimarea chiriei de piață aferente dreptului de folosință asupra încăperilor individuale situate la parterul construcției, în configurația și starea fizică și funcțională existente la data evaluării.

Nu se urmărește estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra construcției sau asupra încăperilor care o compun.

Având în vedere caracteristicile omogene ale încăperilor, evaluarea urmărește determinarea unei chirii unitare de piață, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabilă acestora.

Suprafața construită la sol de 590 mp nu reprezintă baza de calcul a chiriei, întrucât obiectul evaluării îl constituie nivelul unitar al chiriei aferente încăperilor individuale, și nu chiria totală pentru întregul parter.

Chiria de piață va fi determinată prin raportare la caracteristicile proprietății, amplasament, utilitatea economică și informațiile relevante privind piața închirierilor pentru proprietăți similare.

Limitele verificărilor juridice

Analiza situației juridice a proprietății se întemeiază pe documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, inclusiv documentația cadastrală și hotărârile Consiliului Local al Municipiului Orăștie.

Evaluatorul nu efectuează o verificare juridică exhaustivă a titlului de proprietate și nu certifică existența sau inexistența unor drepturi ori obligații care nu rezultă din documentele analizate.

În cadrul evaluării se consideră că dreptul de proprietate publică asupra construcției este valabil și că încăperile analizate pot fi utilizate în conformitate cu destinația administrativă a clădirii.

Concluzia asupra chiriei de piață va reflecta caracteristicile juridice, fizice și funcționale cunoscute ale spațiilor la data evaluării, respectiv 21.10.2026.

1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA DESEMNATĂ

Scopul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, parte componentă a construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Evaluarea este efectuată la solicitarea Municipiului Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, în vederea fundamentării nivelului chiriei de piață pentru încăperile individuale situate la parterul clădirii, aparținând domeniului public al municipiului.

Utilizarea desemnată a raportului constă în informarea clientului asupra nivelului chiriei de piață unitare, care să constituie un reper pentru stabilirea chiriei lunare aferente fiecărei încăperi ce urmează a fi închiriată.

Având în vedere compartimentarea parterului în încăperi cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene, evaluarea urmărește determinarea unui singur nivel unitar al chiriei de piață, aplicabil acestor spații.

Suprafața construită la sol de 590 mp reprezintă un element de identificare a construcției și nu constituie baza de calcul a chiriei. Chiria lunară aferentă fiecărei încăperi va rezulta prin aplicarea chiriei unitare estimate asupra suprafeței utile individuale a acesteia.

Estimarea chiriei de piață se va realiza prin analiza informațiilor privind închirieri și oferte de închiriere pentru spații cu caracteristici și utilizări comparabile, ținând seama de amplasament, suprafață, caracteristicile fizice și funcționale și condițiile existente pe piața imobiliară specifică.

Rezultatul evaluării va fi exprimat exclusiv în lei/mp de suprafață utilă/lună, la data de referință de 21.10.2026, fără determinarea unei chirii lunare totale pentru întregul parter, întrucât suprafața utilă care va face efectiv obiectul închirierii nu este stabilită la data evaluării.

Raportul nu are ca obiect estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra construcției sau asupra încăperilor individuale, ci exclusiv determinarea chiriei de piață aferente utilizării acestora.

1.4. CLIENT ȘI UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul prezentei evaluări este **MUNICIPIUL ORĂȘTIE, prin Primăria Municipiului Orăștie**, județul Hunedoara, în calitate de proprietar al construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, situată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL ORĂȘTIE, prin Primăria Municipiului Orăștie**.

Raportul este întocmit în scopul estimării chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției menționate, în vederea informării clientului și fundamentării nivelului chiriei aferente acestora.

Concluziile raportului sunt destinate exclusiv clientului și utilizatorului desemnat, în limitele scopului și utilizării precizate în termenii de referință ai evaluării.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru utilizarea raportului în alte scopuri decât cel declarat sau de către alte persoane decât utilizatorul desemnat, cu excepția situațiilor prevăzute de lege ori acceptate expres de evaluator.

1.5. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII RESTRICTIVE

Ipoteze

Prezenta evaluare a fost realizată în baza următoarelor ipoteze:

- Proprietatea imobiliară analizată face parte din construcția identificată prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, aflată în proprietatea publică a Municipiului Orăștie.
- Construcția are suprafața construită la sol de 590 mp și regimul de înălțime P+4, conform documentației puse la dispoziția evaluatorului. Această suprafață reprezintă suprafața construită la sol a clădirii și nu suprafața utilă a încăperilor care fac obiectul analizei.
- Parterul clădirii este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Evaluarea se bazează pe premisa că aceste încăperi prezintă un grad suficient de similaritate pentru a permite estimarea și aplicarea unui nivel unitar al chiriei de piață.

- Estimarea chiriei unitare are în vedere utilizarea încăperilor pentru activități administrative, de birou și alte activități de servicii compatibile cu destinația clădirii.

- Suprafața utilă totală care urmează să fie efectiv închiriată, precum și numărul încăperilor ce vor face obiectul închirierii nu sunt stabilite la data evaluării. Aceste informații nu sunt necesare pentru determinarea chiriei unitare de piață, întrucât evaluarea nu urmărește estimarea chiriei totale pentru întregul parter.

- Chiria de piață este estimată în lei/mp de suprafață utilă/lună. Aplicarea rezultatului asupra unei încăperi individuale presupune cunoașterea suprafeței utile a acesteia.

- Evaluarea are în vedere caracteristicile fizice, funcționale și juridice cunoscute ale spațiilor la data de 21.10.2026, fără a presupune realizarea unor lucrări viitoare de modernizare sau modificarea configurației existente.

- Aspectele juridice au fost analizate pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului. Se consideră că dreptul de proprietate asupra construcției este valabil și că nu există restricții necomunicate care să împiedice utilizarea încăperilor potrivit destinației avute în vedere.

- Evaluatorul nu a efectuat măsurători cadastrale sau relevee ale tuturor încăperilor de la parter. Suprafețele individuale utilizate ulterior pentru calcularea chiriilor lunare vor trebui să corespundă suprafețelor utile efective ale încăperilor respective.

- Informațiile furnizate de client sunt considerate corecte și complete, în măsura în care nu există indicii care să impună tratarea lor diferită. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru erori sau omisiuni din documentele furnizate care nu puteau fi identificate în limitele investigațiilor efectuate.

- Informațiile privind piața închirierilor sunt analizate în raport cu data evaluării, natura informației, caracteristicile proprietăților comparabile și condițiile cunoscute ale ofertelor sau contractelor de închiriere.

- Chiriile solicitate prin ofertele de închiriere nu sunt considerate automat echivalente cu chiriile efectiv negociate și contractate. Diferențele dintre acestea vor fi analizate și reflectate în cadrul procesului de evaluare, în măsura în care informațiile disponibile permit fundamentarea ajustărilor.

- Estimarea chiriei de piață reprezintă opinia evaluatorului asupra nivelului chiriei la data evaluării. Modificarea ulterioară a condițiilor pieței poate conduce la niveluri diferite ale chiriei.

Ipoteze speciale

În cadrul prezentei evaluări nu au fost identificate ipoteze speciale care să presupună o situație fizică sau juridică diferită de cea cunoscută la data evaluării.

Omogenitatea încăperilor și posibilitatea utilizării acestora în mod individual sunt avute în vedere ca premise ale evaluării, pe baza informațiilor disponibile, fără a presupune modificarea configurației existente a parterului.

Condiții restrictive

- Raportul de evaluare a fost întocmit exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată, respectiv estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile individuale situate la parterul construcției identificate.
- Concluzia evaluării este aplicabilă încăperilor care prezintă caracteristicile fizice și funcționale omogene avute în vedere în raport. În cazul unor spații cu particularități semnificativ diferite, aplicarea aceluiași nivel al chiriei necesită o analiză distinctă.
- Chiria unitară estimată nu reprezintă chiria lunară totală a parterului și nu poate fi aplicată direct asupra suprafeței construite la sol de 590 mp.
- Rezultatul evaluării nu poate fi utilizat pentru estimarea chiriei unor spații situate la alte niveluri ale clădirii sau a unor proprietăți diferite, fără verificarea caracteristicilor acestora și a gradului de comparabilitate.
- Evaluatorul nu garantează obținerea efectivă a chiriei estimate, aceasta reprezentând o opinie profesională asupra nivelului de piață în condițiile și la data precizate în raport.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere ulterior consultanță, explicații suplimentare sau să participe la proceduri judiciare ori administrative în legătură cu raportul, în lipsa unei înțelegeri distincte sau a unei obligații legale.
- Raportul, integral sau parțial, nu poate fi utilizat pentru alte scopuri decât cele declarate și nici publicat sau difuzat în alte condiții decât cele permise de legislația aplicabilă și de acordurile existente între părți.
- Concluzia privind chiria de piață este valabilă la data de 21.10.2026 și reflectă informațiile disponibile și condițiile pieței imobiliare cunoscute la această dată.

1.6. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Având în vedere scopul și utilizarea desemnată a prezentului raport, tipul valorii estimat este **chiria de piață**, definită în conformitate cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, secțiunea A20, din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR.

Potrivit acestei definiții, chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care dreptul de folosință asupra unei proprietăți imobiliare ar putea fi închiriat la data evaluării, între un locator și un locatar hotărâți să încheie contractul, în condiții de piață, cu clauze de închiriere adecvate, după o expunere corespunzătoare pe piață, ambele părți acționând în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață reflectă nivelul chiriei care ar putea fi convenit între participanții obișnuiți pe piața imobiliară specifică, fără a include influența unor condiții particulare, avantaje individuale sau clauze speciale care nu sunt caracteristice pieței.

În cadrul prezentei evaluări se urmărește estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Având în vedere compartimentarea parterului în încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene, chiria de piață va fi estimată prin raportare la segmentul închirierilor de spații individuale cu utilizări similare, și nu la suprafața construită totală de 590 mp a nivelului.

Unitatea de exprimare a chiriei de piață este **lei/mp de suprafață utilă/lună**, aceasta reprezentând baza de calcul pentru determinarea chiriei lunare aferente fiecărei încăperi.

Estimarea are în vedere condiții de închiriere obișnuite pentru segmentul de piață analizat, fără avantaje sau obligații contractuale atipice. Diferențele relevante privind condițiile de închiriere ale proprietăților comparabile vor fi examinate în cadrul analizei de piață și al aplicării metodei comparației directe.

Data evaluării este **21.10.2026**, iar concluzia asupra chiriei de piață reflectă condițiile pieței imobiliare specifice existente la această dată.

Chiria de piață estimată va fi exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, fără TVA. Rezultatul reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra nivelului chiriei de piață, în limitele termenilor de referință, ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate în raport.

Modificarea ulterioară a condițiilor economice sau a pieței închirierilor poate determina niveluri diferite ale chiriei față de cel estimat la data evaluării.

1.7. DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată la data de **19.10.2026**, de către evaluatorul autorizat Flaviu PLOEȘTEANU.

În cadrul inspecției au fost analizate amplasamentul proprietății, caracteristicile generale ale construcției și configurația parterului, compartimentat în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene.

Constatările rezultate din inspecție au fost coroborate cu informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, constituind baza identificării și descrierii proprietății evaluate.

Data evaluării este 21.10.2026, dată la care se raportează estimarea chiriei de piață unitare și pentru care sunt considerate relevante condițiile pieței imobiliare specifice.

Data întocmirii raportului de evaluare este 21.10.2026.

Concluzia asupra chiriei de piață, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, este valabilă la data evaluării și reflectă caracteristicile proprietății și informațiile de piață disponibile și relevante pentru această dată.

Eventualele modificări ulterioare ale caracteristicilor proprietății sau ale condițiilor pieței imobiliare pot influența nivelul chiriei de piață, fără ca acestea să fie reflectate în concluzia prezentului raport.

1.8. MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ

Chiria de piață estimată în prezentul raport reprezintă contravaloarea lunară a dreptului de folosință asupra încăperilor individuale situate la parterul construcției evaluate, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, fără TVA.

Estimarea are în vedere plata chiriei în condiții contractuale obișnuite pentru piața specifică, cu periodicitate lunară, fără facilități financiare speciale, amânări neuzuale ale plății sau alte condiții care ar putea influența nivelul chiriei.

Nu au fost stabilite în cadrul prezentei evaluări termene contractuale concrete de scadență, garanții sau alte obligații de plată, acestea urmând să fie definite prin raporturile contractuale dintre proprietar și locatar.

Chiria lunară corespunzătoare fiecărei încăperi se determină prin înmulțirea chiriei unitare de piață estimate cu suprafața utilă individuală a încăperii respective.

Eventualele condiții contractuale care diferă semnificativ de cele obișnuite pe piața specifică pot influența nivelul chiriei și necesită o analiză distinctă.

Concluzia asupra chiriei de piață este exprimată în condițiile și la data evaluării, respectiv 21.10.2026.

1.9. ABORDĂRI ȘI METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este chiria de piață, astfel cum a fost definită anterior, în conformitate cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR.

Pentru estimarea chiriei de piață unitare a fost selectată **abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor**, considerată adecvată naturii proprietății evaluate, utilizării desemnate și informațiilor disponibile privind piața închirierilor.

Metoda comparației directe presupune analiza chiriilor solicitate sau contractate pentru proprietăți imobiliare cu caracteristici și utilizări similare, identificarea diferențelor relevante față de proprietatea evaluată și aplicarea ajustărilor necesare pentru estimarea nivelului chiriei de piață.

În cadrul prezentei evaluări, proprietatea analizată este reprezentată de încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Deși construcția are o suprafață construită la sol de 590 mp, parterul este compartimentat în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. În consecință, pentru identificarea proprietăților comparabile este relevant segmentul închirierilor de spații individuale de mici dimensiuni, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.

Selectarea unor proprietăți comparabile cu suprafețe reduse este justificată prin faptul că încăperile individuale reprezintă unitățile funcționale avute în vedere pentru închiriere, iar nu întreaga suprafață construită a parterului.

În procesul de evaluare vor fi analizate informațiile privind ofertele de închiriere și chiriile contractuale disponibile, urmărindu-se gradul de comparabilitate, credibilitatea informațiilor și influența diferențelor relevante asupra nivelului chiriei.

Unitatea de comparație utilizată este **lei/mp de suprafață utilă/lună**, iar ajustările vor fi fundamentate în raport cu caracteristicile proprietății evaluate și ale fiecărei proprietăți comparabile.

În cadrul procesului de evaluare va fi examinată și posibilitatea verificării nivelului chiriei prin relația dintre valoarea de piață a proprietății imobiliare și venitul aferent acesteia, în măsura în care sunt disponibile informații suficiente și credibile pentru fundamentarea unei asemenea analize.

Concluzia asupra chiriei de piață va fi formulată pe baza rezultatelor obținute, acordând prioritate informațiilor care prezintă cel mai ridicat grad de relevanță și comparabilitate cu încăperile evaluate.

Rezultatul final al evaluării va fi exprimat printr-o **chirie unitară de piață, în lei/mp de suprafață utilă/lună,** aplicabilă încăperilor individuale cu caracteristicile analizate, la data de referință de 21.10.2026.

1.10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de către client, a constatărilor rezultate din inspecția proprietății și a informațiilor relevante colectate de evaluator de pe piața imobiliară specifică.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și caracterul complet al documentelor și informațiilor furnizate revine clientului, în timp ce evaluatorul își asumă responsabilitatea profesională pentru analiza acestora, aplicarea metodelor de evaluare și fundamentarea concluziei asupra chiriei de piață, în limitele termenilor de referință și ale investigațiilor efectuate.

Chiria de piață unitară estimată este valabilă la data evaluării, respectiv 21.10.2026, și reflectă caracteristicile proprietății, informațiile disponibile și condițiile pieței imobiliare existente la această dată.

Eventualele modificări ulterioare ale condițiilor economice, juridice sau ale pieței închirierilor pot influența nivelul chiriei de piață, fără ca evaluatorul să își asume responsabilitatea pentru aceste evoluții viitoare.

Concluzia evaluării este aplicabilă încăperilor individuale de la parterul construcției analizate, în condițiile caracteristicilor fizice și funcționale omogene prezentate în raport. Utilizarea chiriei unitare pentru alte spații sau în alte condiții decât cele avute în vedere nu intră în responsabilitatea evaluatorului.

Raportul a fost întocmit exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată, fiind destinat Municipiului Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terțele persoane care ar utiliza raportul în alte scopuri decât cele declarate sau fără a avea calitatea de utilizator desemnat, cu excepția responsabilităților care decurg din prevederile legale aplicabile.

Intrarea în posesia unei copii a raportului de către o terță persoană nu determină, prin ea însăși, extinderea responsabilității profesionale a evaluatorului față de persoana respectivă.

1.11. SURSELE DE INFORMAȚII

La baza întocmirii prezentului raport de evaluare au stat informațiile și documentele puse la dispoziție de client, constatările rezultate din inspecția proprietății, datele colectate de evaluator și informațiile relevante privind piața imobiliară specifică.

A. Informații și documente puse la dispoziție de client

- Datele de identificare a proprietății imobiliare, respectiv amplasamentul, adresa și identificarea cadastrală;

- Documentația cadastrală aferentă imobilului înscris în CF nr. 60175 Orăștie, construcția cu numărul cadastral 60175-C3;
- Informații privind situația juridică a construcției și apartenența acesteia la domeniul public al Municipiului Orăștie;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023, privind schimbarea destinației construcției din cămin în clădire administrativă;
- Informații privind caracteristicile generale ale construcției, regimul de înălțime P+4 și suprafața construită la sol de 590 mp;
- Informații privind compartimentarea parterului în încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene;
- Informații privind scopul evaluării și utilizarea desemnată a raportului.

Responsabilitatea pentru corectitudinea documentelor și a datelor furnizate revine clientului, evaluatorul analizând aceste informații în limitele investigațiilor efectuate și ale competențelor profesionale specifice activității de evaluare.

B. Informații colectate de evaluator

- Constatările rezultate din inspecția proprietății, efectuată la data de 19.10.2026;
- Date descriptive privind amplasamentul, caracteristicile construcției și încăperile situate la parter;
- Informații privind localitatea, zona de amplasare și caracteristicile pieței imobiliare locale;
- Informații referitoare la oferta și cererea pentru închirierea spațiilor cu destinație administrativă, de birouri și prestări servicii;
- Oferte de închiriere identificate pe platformele de publicitate imobiliară și în alte surse publice;
- Informații privind nivelurile chiriilor practicate sau solicitate pentru spații cu utilizări comparabile, inclusiv date publice referitoare la închirieri ale unor spații aparținând patrimoniului public;
- Informații existente în baza de date proprie a evaluatorului, în măsura în care acestea sunt relevante pentru piața specifică și data evaluării.

C. Surse de informare privind piața specifică

Analiza pieței imobiliare se bazează pe cercetarea ofertelor de închiriere pentru spații cu suprafețe individuale relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii, situate cu prioritate în municipiul Orăștie și, în măsura în care este necesar, în alte localități relevante pentru segmentul de piață analizat.

Au fost avute în vedere informații provenite din anunțuri imobiliare, baze de date, hotărâri ale autorităților administrației publice locale, precum și alte documente publice care conțin date privind nivelul chiriilor.

Informațiile au fost analizate diferențiat, în funcție de natura și credibilitatea acestora. Prețurile solicitate prin oferte de închiriere, chiriile rezultate din contracte și nivelurile stabilite prin acte administrative nu au

fost considerate automat echivalente, relevanța fiecărei informații urmând să fie apreciată în raport cu condițiile în care aceasta a fost obținută.

Selectarea proprietăților comparabile se va realiza având în vedere caracteristicile încăperilor individuale de la parterul construcției evaluate, și nu suprafața construită totală de 590 mp.

Sursele utilizate efectiv în cadrul metodei comparației directe vor fi individualizate în capitolul privind estimarea chiriei de piață și în anexele raportului, prin prezentarea datelor relevante și a elementelor care permit identificarea acestora.

Evaluatorul a utilizat informațiile considerate relevante și credibile la data evaluării, fără a exclude posibilitatea existenței unor informații suplimentare care nu au fost disponibile sau nu au putut fi identificate în cadrul cercetării efectuate.

1.12. CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare este realizată în conformitate cu prevederile **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), aplicabile la data evaluării, respectiv 21.10.2026.

Având în vedere scopul prezentei misiuni, respectiv estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, procesul de evaluare are în vedere standardele generale de evaluare, standardele referitoare la drepturile asupra proprietății imobiliare și ghidurile aplicabile.

În realizarea misiunii de evaluare au fost avute în vedere, în măsura aplicabilității acestora, următoarele standarde și ghiduri:

- **SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)** – stabilește principiile generale privind realizarea procesului de evaluare, exercitarea raționamentului profesional și fundamentarea concluziilor evaluatorului.
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)** – reglementează identificarea clientului și a utilizatorului desemnat, stabilirea scopului și utilizării desemnate, identificarea proprietății și a dreptului analizat, precizarea tipului valorii, a datei evaluării, a ipotezelor și a naturii investigațiilor necesare.
- **SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)** – constituie referința pentru selectarea și definirea tipului valorii adecvat scopului evaluării. În cadrul prezentei misiuni, tipul valorii estimat este chiria de piață, definită la secțiunea A20.
- **SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)** – stabilește principiile privind selectarea și aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare. Pentru estimarea chiriei de piață a fost selectată abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor, considerată adecvată caracteristicilor proprietății și segmentului de piață analizat.
- **SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)** – reglementează cerințele privind colectarea, selectarea, verificarea și utilizarea informațiilor relevante pentru procesul de evaluare, inclusiv informațiile referitoare la proprietatea evaluată și la piața închirierilor.

- **SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)** – stabilește principiile privind construirea, aplicarea și verificarea modelelor utilizate pentru transformarea datelor de intrare în indicații asupra valorii. Modelul utilizat în cadrul abordării prin piață are la bază analiza comparativă a chiriilor și aplicarea ajustărilor pentru diferențele relevante dintre proprietățile comparabile și încăperile evaluate.

- **SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)** – reglementează documentarea procesului de evaluare și prezentarea informațiilor, analizelor, calculelor, raționamentelor profesionale și concluziilor într-o manieră suficientă pentru înțelegerea rezultatului evaluării.

- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)** – stabilește cerințele specifice evaluării drepturilor asupra proprietăților imobiliare, inclusiv identificarea dreptului analizat, examinarea caracteristicilor juridice, fizice și economice ale proprietății și a utilizării acesteia.

- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile** – cuprinde cerințe și recomandări specifice evaluării proprietăților imobiliare, referitoare la analiza pieței specifice, selectarea proprietăților comparabile, identificarea elementelor de comparație, fundamentarea ajustărilor și analiza rezultatelor obținute.

În conformitate cu aceste prevederi, evaluarea este realizată prin raportare la caracteristicile proprietății și la condițiile pieței imobiliare specifice.

O particularitate a proprietății evaluate o reprezintă compartimentarea parterului în încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene, deși construcția are o suprafață construită la sol de 590 mp.

În consecință, piața relevantă pentru estimarea chiriei este reprezentată de segmentul închirierilor de spații individuale cu suprafețe și utilizări comparabile, iar unitatea de comparație adoptată este **lei/mp de suprafață utilă/lună**.

Selectarea proprietăților comparabile și fundamentarea ajustărilor se realizează prin raportare la caracteristicile încăperilor individuale, evitând utilizarea suprafeței construite totale a parterului drept unitate funcțională de comparație.

Informațiile privind ofertele de închiriere și chiriile contractuale sunt analizate în funcție de relevanță, credibilitate și gradul de comparabilitate. Ajustările aplicate vor reflecta diferențele considerate semnificative pentru nivelul chiriei de piață, fiind fundamentate prin informațiile disponibile și raționamentul profesional al evaluatorului.

Raportul va prezenta datele de piață utilizate, metoda aplicată, ajustările efectuate și argumentele care susțin concluzia asupra chiriei de piață unitare.

În procesul de evaluare sunt respectate și prevederile Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat, referitoare la independență, imparțialitate, competență profesională și responsabilitate.

Concluzia evaluării va reprezenta opinia profesională independentă a evaluatorului asupra chiriei de piață unitare, la data de 21.10.2026, în limitele termenilor de referință, ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate în raport.

1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată, respectiv estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Raportul este destinat Municipiului Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, în calitate de client și utilizator desemnat. Utilizarea acestuia în alte scopuri decât cel declarat nu intră în responsabilitatea evaluatorului.

Concluzia asupra chiriei de piață, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, este aplicabilă încăperilor individuale cu caracteristicile fizice și funcționale analizate în raport, la data evaluării de 21.10.2026.

Utilizarea chiriei unitare estimate pentru alte proprietăți, alte categorii de spații sau în condiții diferite de cele prezentate în raport necesită o analiză distinctă, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru asemenea utilizări.

Raportul de evaluare trebuie interpretat în integralitatea sa. Extragerea sau utilizarea izolată a unor informații, calcule ori concluzii, fără luarea în considerare a termenilor de referință, ipotezelor și condițiilor restrictive, poate conduce la interpretări eronate.

Publicarea sau reproducerea integrală ori parțială a raportului, precum și utilizarea numelui evaluatorului în materiale destinate publicității sau promovării, necesită acordul prealabil al acestuia, cu excepția situațiilor în care comunicarea ori publicarea rezultă din obligații legale aplicabile clientului.

Transmiterea raportului către terțe persoane nu determină, prin ea însăși, dobândirea calității de utilizator desemnat și nici extinderea responsabilității profesionale a evaluatorului față de acestea.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru analizele, raționamentele și concluziile formulate în limitele scopului evaluării, ale informațiilor disponibile și ale condițiilor precizate în prezentul raport.

1.14. PROPRIETATEA EVALUATĂ. IDENTIFICAREA ȘI AMPLASAREA

Proprietatea imobiliară analizată este situată în intravilanul municipiului Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, în incinta fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", cunoscut anterior ca Liceul Chimic.

Construcția este identificată prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, fiind proprietatea publică a MUNICIPIULUI ORĂȘTIE.

Clădirea a fost edificată în anul 1983, având inițial destinația de cămin. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației acesteia în clădire administrativă.

Principalele caracteristici de identificare ale construcției sunt prezentate în tabelul următor:

Caracteristică	**Descriere**
Localitate	Municipiul Orăștie
Adresă	Str. Octavian Goga nr. 25, jud. Hunedoara
Carte funciară	CF nr. 60175 Orăștie

Număr cadastral construcție	60175-C3
Proprietar	MUNICIPIUL ORĂȘTIE
Regim juridic	Proprietate publică
Destinație actuală	Clădire administrativă
Anul edificării	1983
Regim de înălțime	P+4
Suprafață construită la sol	590 mp
Nivelul la care se află spațiile evaluate	Parter

Identificarea spațiilor supuse evaluării

Spațiile supuse evaluării sunt reprezentate de încăperile individuale situate la parterul construcției menționate.

Parterul clădirii, corespunzător unei suprafețe construite la sol de 590 mp, este compartimentat în mai multe încăperi cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene.

Încăperile constituie spații distincte din punct de vedere funcțional, fiind avute în vedere pentru utilizare și închiriere individuală.

Suprafața construită la sol de 590 mp nu reprezintă suprafața utilă totală a încăperilor și nici suprafața care urmează să fie efectiv închiriată.

În cadrul prezentei evaluări nu se individualizează suprafețele tuturor încăperilor, întrucât obiectivul lucrării constă în estimarea unui nivel unitar al chiriei de piață, exprimat în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabil încăperilor cu caracteristicile analizate.

Amplasarea proprietății

Construcția este amplasată în municipiul Orăștie, pe strada Octavian Goga nr. 25, într-un imobil care a deservit anterior activitățile unității de învățământ.

Destinația administrativă actuală a clădirii permite analizarea încăperilor din perspectiva utilizării pentru activități administrative, de birou și alte activități de servicii compatibile cu această destinație.

Caracteristicile amplasamentului și influența acestora asupra nivelului chiriilor vor fi analizate în cadrul capitolului 2 – Analiza pieței specifice.

Prezenta evaluare privește exclusiv nivelul chiriei de piață aferent încăperilor individuale situate la parter, fără estimarea valorii dreptului de proprietate asupra construcției sau a terenului aferent.

1.15. DOTAREA CU UTILITĂȚI

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul municipiului Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, într-o zonă urbană caracterizată prin existența infrastructurii tehnico-edilitare specifice localității.

Construcția identificată prin numărul cadastral 60175-C3 are destinație administrativă, încăperile situate la parter fiind analizate din perspectiva utilizării pentru activități administrative, de birou și prestări servicii.

În cadrul evaluării, dotarea cu utilități este avută în vedere ca element al funcționalității generale a clădirii și al condițiilor de utilizare a încăperilor individuale.

Având în vedere caracteristicile fizice și funcționale omogene ale încăperilor de la parter, evaluarea nu presupune diferențierea acestora în funcție de dotări tehnice individuale.

Influența dotării cu utilități asupra nivelului chiriei de piață va fi analizată în raport cu informațiile disponibile privind proprietățile comparabile, fără atribuirea unor caracteristici sau avantaje funcționale care nu au fost constatate ori documentate.

1.16. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A ÎNCĂPERILOR EVALUATE

Construcția din care fac parte încăperile supuse evaluării este situată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, fiind identificată prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Clădirea a fost edificată în anul 1983, având inițial destinația de cămin al unității de învățământ. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației construcției în clădire administrativă.

Construcția are regimul de înălțime P+4 și o suprafață construită la sol de 590 mp.

Din punct de vedere constructiv, potrivit documentației tehnice descriptive disponibile, clădirea prezintă următoarele caracteristici generale:

- Structură de rezistență realizată din elemente prefabricate din beton armat;
- Fundații izolate din beton armat;
- Planșee din elemente prefabricate din beton armat;
- Închideri exterioare din zidărie de cărămidă;
- Acoperiș de tip terasă, cu hidroizolație.

Aceste caracteristici sunt preluate din documentația descriptivă anterioară și nu reprezintă concluziile unei expertize tehnice privind structura de rezistență a construcției.

Parterul clădirii este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Configurația existentă permite utilizarea distinctă a încăperilor pentru activități administrative, de birou și alte activități de servicii compatibile cu destinația clădirii.

Încăperile analizate prezintă caracteristici suficient de asemănătoare pentru a fi încadrate într-o categorie funcțională unitară, în vederea estimării unui singur nivel al chiriei de piață.

Deși suprafața construită la sol a construcției este de 590 mp, această suprafață nu reprezintă o unitate funcțională destinată închirierii în ansamblu. Din perspectiva prezentei evaluări, unitatea relevantă este încăperea individuală, pentru care chiria se exprimă în raport cu suprafața utilă proprie.

Caracteristicile constructive și funcționale ale clădirii, precum și compartimentarea parterului au fost avute în vedere la delimitarea pieței relevante și vor constitui elemente de referință pentru selectarea proprietăților comparabile.

În cadrul prezentei evaluări nu se urmărește estimarea valorii construcției sau analiza tehnică detaliată a acesteia, ci determinarea chiriei de piață unitare pentru încăperile situate la parter, în starea și configurația existente la data evaluării, respectiv 21.10.2026.

1.17. CARACTERISTICI FUNCȚIONALE ȘI FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ CHIRIA

Încăperile supuse evaluării sunt situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, clădire având destinație administrativă.

Din punct de vedere funcțional, parterul este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Această configurație permite utilizarea distinctă a încăperilor pentru activități administrative, de birou și prestări servicii compatibile cu destinația clădirii.

Principalii factori care pot influența nivelul chiriei de piață sunt:

- **Amplasamentul proprietății** – poziționarea în cadrul municipiului Orăștie și atractivitatea zonei pentru activități administrative și de servicii;
- **Destinația și utilitatea funcțională** – posibilitatea utilizării încăperilor pentru activități de birou, administrative sau profesionale;
- **Suprafața individuală a încăperilor** – dimensiunile relativ reduse, care permit închirierea unor suprafețe adaptate necesităților utilizatorilor;
- **Caracteristicile fizice și starea de întreținere** – nivelul general de amenajare și condițiile de utilizare existente la data evaluării;
- **Condițiile pieței specifice** – nivelul cererii și ofertei pentru spații individuale cu utilizări comparabile, precum și chiriile observabile pe segmentul analizat.

O particularitate relevantă pentru procesul de evaluare o constituie faptul că suprafața construită la sol de 590 mp corespunde unui nivel compartimentat în mai multe încăperi și nu unui spațiu unitar destinat închirierii în ansamblu.

Din perspectiva participanților pe piața închirierilor, alternativa relevantă pentru o încăpere individuală este reprezentată de un spațiu cu suprafață și utilitate funcțională asemănătoare, nu de un imobil cu o suprafață construită echivalentă întregului parter.

În consecință, utilizarea comparabilelor cu suprafețe individuale relativ reduse este justificată prin caracteristicile funcționale ale încăperilor evaluate și prin comportamentul potențialilor locatari, interesați de închirierea unor spații adaptate necesităților proprii.

Având în vedere omogenitatea încăperilor, se consideră adecvată estimarea unui singur nivel al chiriei de piață unitare, exprimat în lei/mp de suprafață utilă/lună.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

2.1. DESCRIEREA REGIUNII ȘI A LOCALITĂȚII

Municipiul Orăștie este situat în partea estică a județului Hunedoara, la aproximativ 27 km de municipiul Deva, reședința județului, fiind unul dintre centrele urbane ale zonei de est a județului. Localitatea este amplasată pe culoarul de circulație est–vest al Văii Mureșului, beneficiind de legături rutiere prin DN7/E68 către Deva și Sebeș, precum și de acces la rețeaua națională de autostrăzi prin autostrada A1, situată în proximitatea municipiului.

Poziționarea geografică și infrastructura de transport asigură municipiului conexiuni cu principalele centre urbane și economice din regiune, facilitând desfășurarea activităților comerciale, administrative și de servicii.și funcțional, municipiul Orăștie prezintă o structură mixtă, alcătuită din zone rezidențiale, administrative, comerciale, de servicii și industriale. Zona centrală concentrează o parte importantă a instituțiilor publice, unităților comerciale, serviciilor bancare, cabinetelor profesionale și altor activități destinate deservirii populației, în timp ce zonele mediane și periferice prezintă funcțiuni rezidențiale, economice și complementare.

Potrivit rezultatelor Recensământului Populației și Locuințelor din anul 2021, municipiul Orăștie avea o populație rezidentă de 16.825 locuitori. Evoluția demografică din ultimele decenii evidențiază o tendință de reducere a populației, fenomen întâlnit și în alte localități urbane din județul Hunedoara.

Dimensiunea populației, structura activităților economice și caracteristicile pieței locale influențează nivelul cererii pentru proprietăți imobiliare destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.

Economia locală este reprezentată de activități industriale, comerciale, servicii și activități administrative, la care se adaugă funcțiunile specifice instituțiilor publice și unităților de învățământ. Aceste activități contribuie la existența unei cereri pentru spații destinate desfășurării unor activități economice și profesionale, cerere diferențiată în funcție de amplasament, suprafață, condițiile de utilizare și nivelul chiriei.

Piața spațiilor administrative și de birouri din municipiul Orăștie are un caracter local, fiind influențată de dimensiunea economiei municipiului și de structura agenților economici și a prestatorilor de servicii.

Oferta de spații pentru închiriere nu este reprezentată exclusiv de clădiri construite special pentru activități de birou, ci și de spații amenajate în construcții cu funcțiuni mixte, clădiri administrative existente și alte imobile adaptate desfășurării activităților profesionale.

În cadrul acestei piețe, spațiile cu suprafețe individuale relativ reduse pot răspunde necesităților unor utilizatori care nu au nevoie de suprafețe mari, precum persoane fizice autorizate, cabinete profesionale, societăți comerciale cu activitate administrativă restrânsă și alți prestatori de servicii.

Nivelul chiriei pentru asemenea spații este influențat de amplasament, suprafața individuală, caracteristicile funcționale, starea de întreținere și condițiile generale ale pieței imobiliare.

Proprietatea analizată este situată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, în construcția fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", care are în prezent destinație administrativă.

Având în vedere compartimentarea parterului în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici omogene, piața relevantă pentru estimarea chiriei este reprezentată de segmentul spațiilor de mici dimensiuni destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.

Concluzie

Municipiul Orăștie reprezintă o piață urbană locală în care activitățile administrative, comerciale și de servicii generează cerere pentru spații cu diferite caracteristici și dimensiuni. În cadrul acesteia, încăperile individuale de suprafață redusă constituie un segment distinct din perspectiva utilizării și a potențialilor locatari.

Aceste caracteristici generale vor fi particularizate în continuare prin analiza amplasamentului proprietății, delimitarea pieței specifice și cercetarea informațiilor privind nivelul chiriilor practicate sau solicitate pentru spații comparabile.

2.2. MICROLOCALIZAREA ȘI CARACTERUL ZONEI

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, în zona centrală a localității, într-un sector urban consolidat, caracterizat prin prezența unor construcții cu funcțiuni rezidențiale, educaționale, administrative și de servicii.

Microzona face parte din țesutul urban existent al municipiului, fiind caracterizată printr-o diversitate a construcțiilor și a utilizărilor acestora, corespunzătoare evoluției istorice și funcționale a localității.

În cadrul acestei zone sunt prezente imobile destinate locuirii, instituții publice, unități de învățământ și spații utilizate pentru activități economice și profesionale. Caracterul mixt al zonei permite desfășurarea unor activități administrative și de servicii, în concordanță cu destinațiile existente ale fondului construit.

Construcția din care fac parte încăperile evaluate este reprezentată de fostul cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", având în prezent destinație administrativă. Amplasamentul acesteia este integrat în structura urbană a municipiului, iar utilizarea administrativă este compatibilă cu caracterul funcțional al zonei.

Din perspectiva pieței închirierilor, localizarea reprezintă un factor relevant pentru atractivitatea spațiilor destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.

În cazul proprietății evaluate, influența amplasamentului trebuie analizată în corelație cu natura încăperilor individuale de la parter, cu suprafețele relativ reduse ale acestora și cu utilizările funcționale posibile.

Încăperile analizate nu sunt considerate spații comerciale independente cu expunere directă la stradă, ci spații individuale situate într-o clădire cu destinație administrativă. În consecință, relevanța amplasamentului pentru nivelul chiriei este apreciată din perspectiva activităților administrative și profesionale, fără a atribui proprietății avantajele specifice spațiilor comerciale cu vad stradal.

În procesul de evaluare, diferențele de localizare dintre proprietatea analizată și spațiile comparabile vor fi examinate în raport cu atractivitatea zonelor respective pentru utilizările avute în vedere și cu influența acestora asupra nivelului chiriilor.

Concluzie

Amplasamentul proprietății în zona centrală a municipiului Orăștie, într-un sector urban cu funcțiuni mixte, este compatibil cu utilizarea încăperilor pentru activități administrative, de birou și prestări servicii.

Poziționarea în cadrul municipiului constituie un element relevant al analizei comparative, însă influența acesteia asupra chiriei de piață va fi apreciată prin raportare la caracteristicile și nivelurile chiriilor proprietăților comparabile identificate pe piața specifică.

2.3. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Piața imobiliară specifică reprezintă segmentul pieței în care proprietăți cu caracteristici și utilizări comparabile concurează pentru aceeași categorie de participanți, fiind influențată de amplasament, destinație, caracteristici fizice și funcționale, nivelul cererii și ofertei și condițiile economice existente la data evaluării.

În cadrul prezentei evaluări, piața specifică este definită prin raportare la natura dreptului analizat, respectiv dreptul de folosință aferent închirierii, și la caracteristicile funcționale ale spațiilor pentru care se urmărește estimarea chiriei de piață.

Proprietatea analizată este reprezentată de încăperile cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, amplasată în municipiul Orăștie, strada Octavian Goga nr. 25.

Construcția are regimul de înălțime P+4 și suprafața construită la sol de 590 mp. Această suprafață reprezintă însă o caracteristică a construcției și nu corespunde unei suprafețe utile unitare oferite spre închiriere.

Parterul clădirii este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene, care permit utilizarea și închirierea distinctă a acestora.

Din perspectiva pieței imobiliare, această particularitate este esențială pentru delimitarea segmentului relevant. Un potențial locatar interesat de utilizarea unei încăperi pentru activități administrative, de birou sau prestări servicii va analiza, în mod obișnuit, alternative reprezentate de spații individuale cu suprafețe și utilități funcționale asemănătoare, și nu proprietăți de mari dimensiuni destinate unui singur utilizator.

În consecință, **piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de piața închirierilor de spații individuale cu suprafețe relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.**

Această delimitare justifică selectarea unor proprietăți comparabile cu suprafețe individuale mici, apropiate de categoria încăperilor existente la parterul clădirii evaluate.

Utilizarea ca repere a unor spații de mari dimensiuni, închiriate în ansamblu, ar putea conduce la rezultate nereprezentative, întrucât acestea se adresează unei categorii diferite de locatari, iar nivelul chiriei unitare poate fi influențat de suprafața totală contractată și de caracteristicile funcționale ale proprietății.

Totodată, faptul că încăperile evaluate prezintă caracteristici fizice și funcționale omogene permite estimarea unei chirii unitare comune, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, fără necesitatea estimării separate a chiriei pentru fiecare încăpere.

Delimitarea geografică a pieței

Aria principală de piață este reprezentată de municipiul Orăștie, întrucât acesta constituie piața locală în care se manifestă în mod direct cererea și oferta pentru spațiile administrative, de birouri și prestări servicii analizate.

În selectarea proprietăților comparabile vor fi avute în vedere cu prioritate spații situate în municipiul Orăștie, cu suprafețe individuale, destinații și caracteristici funcționale cât mai apropiate de cele ale încăperilor evaluate.

Având în vedere dimensiunea pieței locale și posibilitatea existenței unui număr redus de informații direct comparabile, cercetarea poate fi extinsă și către alte localități urbane relevante din regiune, în măsura în care informațiile respective pot constitui repere pentru segmentul analizat.

Această extindere nu presupune echivalența automată a piețelor imobiliare din localități diferite. În cazul utilizării unor comparabile situate în afara municipiului Orăștie, diferențele privind nivelul pieței locale, amplasamentul și celelalte caracteristici relevante vor fi analizate și reflectate, după caz, prin ajustări fundamentate.

Caracteristicile segmentului de piață analizat

Cererea pentru spații individuale de suprafață redusă poate proveni din partea persoanelor fizice autorizate, cabinetelor profesionale, societăților comerciale cu activități administrative restrânse și altor prestatori de servicii care nu necesită închirierea unor suprafețe mari.

Oferta corespunzătoare acestui segment poate include încăperi individuale în clădiri administrative, spații de birouri de mici dimensiuni și alte spații cu utilizare profesională asemănătoare.

Pentru analiza nivelului chiriilor vor fi cercetate atât ofertele de închiriere identificate pe piața imobiliară, cât și informațiile disponibile privind chirii contractuale sau alte repere documentate.

Informațiile respective vor fi diferențiate în funcție de natura lor. Chiriile solicitate prin oferte reprezintă așteptările proprietarilor, în timp ce chiriile contractuale reflectă condițiile unor închirieri efectiv convenite. Nivelurile stabilite administrativ vor fi analizate în raport cu circumstanțele în care au fost determinate, fără a fi asimilate automat unor chirii rezultate din negocieri de piață.

În cadrul comparației directe, informațiile vor fi selectate în funcție de relevanța pentru proprietatea evaluată, credibilitatea sursei și gradul de similaritate a caracteristicilor fizice, funcționale și economice.

Concluzia privind delimitarea pieței specifice

Pe baza caracteristicilor proprietății evaluate, piața relevantă este reprezentată de segmentul închirierilor de încăperi și spații individuale cu suprafețe relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii, cu prioritate în municipiul Orăștie.

Suprafața construită la sol de 590 mp nu constituie suprafața de referință pentru selectarea proprietăților comparabile, întrucât parterul este compartimentat în încăperi individuale cu caracteristici omogene, acestea reprezentând unitățile funcționale pentru care se estimează chiria.

Prin urmare, utilizarea comparabilelor de suprafață redusă este considerată adecvată, cu condiția analizării și ajustării diferențelor relevante dintre acestea și încăperile evaluate.

Chiria de piață va fi determinată ca nivel unitar, exprimat în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabil încăperilor individuale de la parterul construcției analizate.

2.4. ANALIZA CERERII PENTRU SPAȚII ADMINISTRATIVE, BIROURI ȘI CABINETE

Cererea pentru spații administrative, birouri și cabinete în municipiul Orăștie este influențată de dimensiunea și structura economiei locale, de numărul și profilul operatorilor economici, de activitățile profesionale desfășurate în localitate, precum și de nivelul chiriilor practicate pe piața imobiliară specifică.

În cadrul acestui segment, potențialii locatari sunt reprezentați de societăți comerciale, persoane fizice autorizate, cabinete profesionale, organizații și alți utilizatori care necesită spații pentru desfășurarea unor activități administrative, de birou sau prestări servicii.

Necesitățile acestora diferă în funcție de natura activității, numărul persoanelor care utilizează spațiul și resursele financiare disponibile pentru plata chiriei.

O categorie distinctă a cererii este reprezentată de utilizatorii interesați de spații individuale cu suprafețe relativ reduse, care permit desfășurarea activității fără închirierea unor suprafețe excedentare necesităților proprii.

Pentru această categorie, suprafața individuală constituie un element important în alegerea proprietății, întrucât influențează atât chiria lunară totală, cât și posibilitatea utilizării eficiente a spațiului.

În consecință, încăperile individuale de mici dimensiuni pot reprezenta alternative pentru utilizatori care urmăresc limitarea cheltuielilor lunare cu spațiul ocupat, fără a necesita o suprafață administrativă extinsă.

Din perspectiva comportamentului participanților pe piață, cererea pentru asemenea spații este influențată în principal de următorii factori:

- **Amplasamentul** – poziționarea proprietății în cadrul municipiului și adecvarea zonei pentru activitatea desfășurată;
- **Suprafața individuală** – corespondența dintre dimensiunea spațiului și necesitățile utilizatorului;
- **Destinația și funcționalitatea** – posibilitatea desfășurării activităților administrative, profesionale sau de servicii;
- **Starea fizică și nivelul amenajărilor** – condițiile de utilizare a spațiului în raport cu cerințele potențialului locatar;
- **Nivelul chiriei lunare** – raportul dintre costul utilizării spațiului și utilitatea economică oferită.

În cazul proprietății evaluate, compartimentarea parterului în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene corespunde categoriei de spații care pot satisface necesitățile unor utilizatori interesați de închirierea unor suprafețe restrânse.

Această particularitate diferențiază proprietatea analizată de spațiile administrative de mari dimensiuni, destinate unui singur utilizator, pentru care cererea poate avea caracteristici diferite.

Cererea pentru încăperile individuale trebuie analizată în raport cu alternativele disponibile pe piață, respectiv spații de birouri, cabinete și alte spații cu utilizări profesionale comparabile, situate în municipiul Orăștie și, după caz, în localități relevante pentru segmentul studiat.

Un potențial locatar va compara nu doar chiria exprimată în lei/mp/lună, ci și chiria lunară totală rezultată din suprafața efectiv utilizată. Din acest motiv, spațiile individuale cu suprafețe reduse pot avea o poziționare distinctă față de proprietățile de mari dimensiuni, chiar atunci când destinația generală este asemănătoare.

În ceea ce privește intensitatea cererii, informațiile disponibile nu permit cuantificarea exactă a numărului de potențiali locatari sau determinarea unui indicator statistic reprezentativ privind absorbția spațiilor administrative de mici dimensiuni în municipiul Orăștie.

În aceste condiții, analiza cererii are un caracter calitativ, fiind fundamentată pe identificarea categoriilor de utilizatori potențiali, a caracteristicilor urmărite de aceștia și a alternativelor existente pe piața specifică.

Nu se poate considera că existența unei oferte de închiriere demonstrează, prin ea însăși, existența unei cereri efective la nivelul chiriei solicitate. Relevanța prețurilor de ofertă va fi analizată ulterior în raport cu celelalte informații disponibile.

Concluzie privind cererea

Cererea relevantă pentru proprietatea evaluată este reprezentată de segmentul utilizatorilor interesați de încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii.

Caracteristicile de compartimentare și omogenitatea încăperilor de la parter permit încadrarea acestora în segmentul menționat, iar suprafața individuală redusă constituie un element relevant în raport cu necesitățile și capacitatea de plată a potențialilor locatari.

Nivelul chiriei de piață va fi determinat prin raportare la informațiile privind oferta și închirierile comparabile, fără a presupune existența unei cereri garantate pentru toate încăperile sau ocuparea integrală a parterului.

2.5. ANALIZA OFERTEI DE SPAȚII PENTRU ÎNCHIRIERE

Analiza ofertei de spații pentru închiriere a urmărit identificarea unor proprietăți cu suprafețe individuale relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii, care pot constitui alternative pentru încăperile situate la parterul construcției evaluate.

Cercetarea a avut în vedere cu prioritate municipiul Orăștie, fiind extinsă către alte localități din județul Hunedoara pentru completarea informațiilor disponibile și pentru înțelegerea nivelurilor chiriilor solicitate pe segmente de piață apropiate.

Oferta identificată în municipiul Orăștie

În municipiul Orăștie au fost identificate oferte privind închirierea unor spații individuale de dimensiuni reduse, inclusiv în cadrul unor imobile compartimentate în mai multe încăperi destinate activităților economice și profesionale.

O ofertă relevantă este reprezentată de spațiile disponibile în cadrul unui centru de afaceri situat în zona de sud-est a municipiului, în apropierea Arsenal Park, pentru care sunt menționate mai multe suprafețe individuale și chirii lunare solicitate.

În cadrul aceleiași oferte sunt prezentate următoarele variante:

- Spațiu de 10 mp – chirie solicitată de 70 euro/lună, echivalentul a 7,00 euro/mp/lună;
- Spațiu de 35 mp – chirie solicitată de 110 euro/lună, echivalentul a 3,14 euro/mp/lună;
- Spațiu de 40 mp – chirie solicitată de 180 euro/lună, echivalentul a 4,50 euro/mp/lună.

Aceste informații confirmă existența pe piața locală a unei oferte de spații individuale cu suprafețe reduse, însă cele trei variante provin din aceeași ofertă comercială și nu reprezintă trei surse de piață independente.

O altă ofertă identificată în municipiul Orăștie privește spații profesionale utilizate anterior drept cabinete de avocatură, amplasate în apropierea Judecătoriei Orăștie. Pentru un spațiu prezentat în anunț cu suprafața de aproximativ 25 mp este solicitată o chirie de 300 euro/lună, echivalentul orientativ a 12 euro/mp/lună.

Această ofertă prezintă particularități privind amplasamentul și amenajarea, motiv pentru care nivelul chiriei solicitate nu poate fi considerat automat reprezentativ pentru toate spațiile administrative de mici dimensiuni din municipiu.

Oferta identificată în alte localități relevante

În completarea cercetării locale au fost analizate oferte pentru spații administrative, de birouri și prestări servicii din Deva, Sântuhalm și Brad.

Ofertele identificate cuprind încăperi individuale cu suprafețe cuprinse între aproximativ 16 mp și 31 mp, precum și niveluri diferite ale chiriilor lunare, în funcție de localizare, amenajare și caracteristicile proprietăților.

În localitatea Sântuhalm a fost identificată o ofertă pentru un birou de aproximativ 18 mp, cu o chirie solicitată de 108 euro/lună, respectiv 6 euro/mp/lună.

În municipiul Brad a fost identificată o ofertă pentru un birou de 22 mp, situat într-o clădire cu spații destinate activităților profesionale, cu o chirie solicitată de 140 euro/lună, respectiv 6,36 euro/mp/lună.

În municipiul Deva au fost identificate, între altele, o ofertă pentru un spațiu de 16 mp, cu chirie solicitată de 131 euro/lună, o ofertă pentru un spațiu de 31 mp, cu chirie solicitată de 250 euro/lună, precum și o ofertă pentru un birou de 25 mp, cu chirie solicitată de 250 euro/lună.

Centralizarea ofertelor identificate

Cod	Localitate	Suprafață (mp)	Chirie solicitată (€/lună)	Chirie unitară (€/mp/lună)
O1	Orăștie – centru de afaceri	10	70	7,00
O2	Orăștie – centru de afaceri	35	110	3,14
O3	Orăștie – centru de afaceri	40	180	4,50
O4	Orăștie – cabinete profesionale	cca. 25	300	cca. 12,00
O5	Sântuhalm – birou	18	108	6,00
O6	Brad – birou	22	140	6,36

O7	Deva – spațiu pentru birou	16	131	8,19
O8	Deva – birou/cabinet	31	250	8,06
O9	Deva – birou	25	250	10,00

Analiza informațiilor privind oferta

Informațiile identificate evidențiază o dispersie semnificativă a chiriilor unitare solicitate, determinată de diferențele de localizare, de particularitățile funcționale și de caracteristicile individuale ale spațiilor.

Pentru ofertele centralizate, chiriile unitare solicitate se situează orientativ între 3,14 euro/mp/lună și 12,00 euro/mp/lună. Acest interval caracterizează informațiile colectate și nu reprezintă, prin el însuși, un interval estimat al chiriei de piață pentru proprietatea evaluată.

Diferențele dintre nivelurile ofertate arată că suprafața individuală, deși reprezintă un criteriu important de selectare, nu este suficientă pentru stabilirea gradului de comparabilitate. Influența localizării, a destinației, a caracteristicilor fizice și a condițiilor de închiriere trebuie analizată pentru fiecare proprietate utilizată efectiv în evaluare.

De asemenea, ofertele reprezintă chiriile solicitate de proprietari sau intermediari, fără a constitui dovezi ale unor contracte încheiate la nivelurile respective. În cadrul metodei comparației directe va fi analizată diferența dintre nivelul chiriei solicitate și nivelul probabil de piață, în măsura în care informațiile disponibile permit fundamentarea acesteia.

Pentru proprietatea evaluată, caracterizată prin compartimentarea parterului în încăperi individuale omogene, ofertele cu suprafețe reduse sunt relevante din perspectiva utilității funcționale și a categoriei potențialilor locatari.

Ofertele provenite din afara municipiului Orăștie pot constitui repere complementare, fără a fi considerate automat echivalente cu piața locală. Influența diferențelor geografice va fi examinată în cadrul comparației directe.

Totodată, ofertele pentru spații cu caracteristici comerciale deosebite sau cu niveluri superioare de amenajare vor necesita o analiză critică înainte de includerea în grila finală.

Concluzie privind oferta

Cercetarea pieței confirmă existența unor oferte de închiriere pentru spații individuale cu suprafețe relativ reduse, destinate activităților administrative, de birou și prestări servicii, atât în municipiul Orăștie, cât și în alte localități din județul Hunedoara.

Oferta locală identificată este limitată ca număr de surse distincte, însă informațiile disponibile permit caracterizarea segmentului analizat și justifică extinderea cercetării către piețe geografice complementare.

Având în vedere configurația parterului construcției evaluate, utilizarea comparabilelor cu suprafețe individuale reduse este adecvată, cu condiția selectării proprietăților care prezintă un grad suficient de similaritate și a fundamentării ajustărilor pentru diferențele relevante.

Selecția finală a comparabilelor și estimarea chiriei de piață unitare vor fi realizate în capitolul 3 al raportului, pe baza analizei individuale a proprietăților și a informațiilor de piață disponibile.

2.6. ANALIZA INFORMAȚIILOR PRIVIND ÎNCHIRIERILE DIN PATRIMONIUL PUBLIC

În completarea cercetării ofertelor existente pe piața imobiliară au fost analizate informații publice privind nivelurile chiriilor aferente unor spații cu destinație administrativă, de birouri și servicii, aparținând patrimoniului unităților administrativ-teritoriale.

Aceste informații prezintă relevanță pentru caracterizarea pieței specifice, în special în situația existenței unui număr redus de oferte private direct comparabile în municipiul Orăștie.

Principalele surse identificate sunt:

- Municipiul Orăștie – HCL nr. 168/2026: spațiu de 21,08 mp, situat în str. Octavian Goga nr. 25, chirie aprobată de 7,85 lei/mp/lună, respectiv 165,47 lei/lună.
- Municipiul Orăștie – HCL nr. 319/2023: spațiu de 42,16 mp, situat în str. Octavian Goga nr. 25, nivel de referință pentru chirie de 7,50 lei/mp/lună.
- Municipiul Orăștie – HCL nr. 203/2024: spațiu de 21,08 mp, situat în str. Octavian Goga nr. 25, nivel de referință pentru chirie de 7,50 lei/mp/lună.
- Municipiul Orăștie – HCL nr. 201/2023: spațiu de 590 mp, situat în str. Octavian Goga nr. 25, pentru care au fost utilizate informații privind nivelul chiriei dintr-o evaluare anterioară.
- Municipiul Orăștie – HCL nr. 212/2026: spațiu de 157,67 mp, situat în str. Nicolae Bălcescu nr. 18, chirie contractuală de 748,92 lei/lună, echivalentul a aproximativ 4,75 lei/mp/lună.
- Comuna Certeju de Sus – Anunț de atribuire nr. 2770/03.08.2026: spațiu administrativ de 28 mp, chirie adjudecată de 56,10 euro/lună, aproximativ 2,00 euro/mp/lună, în cadrul unei închirieri care include și un spațiu de depozitare.

Analiza informațiilor

Informațiile identificate includ chirii contractuale, chirii aprobate și niveluri de referință stabilite anterior. Aceste categorii de informații nu sunt considerate automat echivalente cu chiria de piață.

În special, nivelurile de 7,50 lei/mp/lună menționate în documentele Municipiului Orăștie au la bază o evaluare anterioară comună și nu reprezintă observații independente ale pieței.

De asemenea, chiria aferentă spațiului din Certeju de Sus trebuie interpretată în contextul închirierii împreună cu o suprafață destinată depozitării.

În cadrul procesului de evaluare, aceste informații vor fi utilizate ca repere complementare, relevanța lor fiind apreciată în funcție de caracteristicile spațiilor, amplasament și natura nivelului de chirie consemnat.

Concluzie

Informațiile privind închirierile din patrimoniul public completează cercetarea pieței și oferă repere suplimentare pentru analiza nivelurilor chiriilor aferente spațiilor administrative și de birouri.

Estimarea chiriei de piață unitare pentru încăperile evaluate va avea la bază analiza comparativă a informațiilor relevante, fără preluarea automată a nivelurilor de chirie identificate în documentele administrative.

2.7. NIVELUL CHIRIILOR ŞI CARACTERISTICILE PIEŢEI SPECIFICE

Analiza informaţiilor colectate privind piaţa închirierilor de spaţii administrative, birouri şi prestări servicii evidenţiază existenţa unor diferenţe semnificative între nivelurile chiriilor solicitate, determinate de amplasament, suprafaţa individuală, caracteristicile fizice şi funcţionale ale proprietăţilor şi condiţiile de închiriere.

În municipiul Orăştie, ofertele identificate pentru spaţii individuale cu suprafeţe cuprinse între 10 mp şi 40 mp indică niveluri ale chiriilor solicitate între aproximativ 3,14 euro/mp/lună şi 7,00 euro/mp/lună.

Separat, a fost identificată o ofertă pentru spaţii profesionale situate în apropierea Judecătoriei Orăştie, cu un nivel solicitat de aproximativ 12 euro/mp/lună. Această informaţie prezintă particularităţi de amplasament şi amenajare, nefiind considerată automat reprezentativă pentru segmentul general al încăperilor administrative de mici dimensiuni.

Extinderea cercetării către alte localităţi din judeţul Hunedoara a evidenţiat oferte pentru spaţii individuale cu suprafeţe relativ reduse, ale căror chirii solicitate se situează, în eşantionul analizat, între aproximativ 6,00 euro/mp/lună şi 10,00 euro/mp/lună.

Aceste niveluri caracterizează ofertele identificate şi nu reprezintă chirii confirmate prin contracte de închiriere. Totodată, diferenţele dintre pieţele locale nu permit transferarea directă a acestor niveluri asupra proprietăţii evaluate.

Informaţiile privind închirierile din patrimoniul public evidenţiază niveluri distincte ale chiriilor. În municipiul Orăştie au fost identificate repere de 7,50 lei/mp/lună, provenite dintr-o evaluare anterioară, o chirie aprobată de 7,85 lei/mp/lună pentru un spaţiu administrativ de 21,08 mp, precum şi o chirie contractuală echivalentă cu aproximativ 4,75 lei/mp/lună pentru un spaţiu cu suprafaţa de 157,67 mp.

În completarea acestora, informaţia privind spaţiul administrativ de 28 mp din comuna Certeju de Sus indică o chirie adjudecată de aproximativ 2,00 euro/mp/lună, în cadrul unei închirieri care cuprinde şi o suprafaţă destinată depozitării.

Diferenţele dintre informaţiile provenite de pe piaţa privată şi cele privind patrimoniul public trebuie interpretate în raport cu natura acestora şi cu caracteristicile proprietăţilor analizate. Nivelurile stabilite pe baza unor evaluări anterioare, chiriile contractuale şi preţurile solicitate prin oferte nu constituie categorii de informaţii direct echivalente.

Totodată, informaţiile publice privind spaţiile din aceeaşi clădire cu proprietatea evaluată prezintă relevanţă prin similitudinea amplasamentului şi a caracteristicilor generale, însă nivelurile rezultate din aceeaşi evaluare anterioară nu reprezintă observaţii independente ale pieţei.

Din perspectiva suprafeţei, cercetarea confirmă existenţa unor oferte pentru spaţii individuale de mici dimensiuni, destinate activităţilor administrative şi profesionale. Acest segment este relevant pentru proprietatea evaluată, având în vedere compartimentarea parterului în încăperi individuale cu suprafeţe relativ reduse şi caracteristici fizice şi funcţionale omogene.

Piaţa analizată prezintă un număr limitat de informaţii locale direct comparabile şi o dispersie relativ ridicată a nivelurilor chiriilor identificate. În aceste condiţii, utilizarea unei medii aritmetice a informaţiilor colectate nu ar conduce, prin ea însăşi, la o indicaţie suficient fundamentată asupra chiriei de piaţă.

Determinarea chiriei necesită selectarea proprietăţilor cu gradul cel mai ridicat de comparabilitate, analiza diferenţelor relevante şi aplicarea ajustărilor corespunzătoare, în măsura în care acestea sunt susţinute de informaţiile disponibile.

Concluzie

Piaţa închirierilor de spaţii administrative şi de birouri de mici dimensiuni din municipiul Orăştie este caracterizată printr-o ofertă publică relativ restrânsă şi prin niveluri ale chiriilor care diferă semnificativ în funcţie de caracteristicile individuale ale proprietăţilor.

Informaţiile din localităţile învecinate şi cele privind închirierile din patrimoniul public completează cercetarea, dar necesită o analiză distinctă înainte de utilizarea lor în estimarea chiriei de piaţă.

Pentru proprietatea evaluată, caracterizată prin încăperi individuale omogene, unitatea relevantă de comparaţie este chiria exprimată pe mp de suprafaţă utilă/lună.

Nivelul chiriei de piaţă va fi determinat în cadrul abordării prin piaţă, prin analiza comparativă a informaţiilor considerate relevante şi credibile, fără preluarea automată a vreunuia dintre nivelurile identificate.

2.8. CONCLUZIA ANALIZEI DE PIAŢĂ

Analiza pieţei imobiliare specifice a avut în vedere caracteristicile proprietăţii evaluate, amplasamentul acesteia, structura cererii şi ofertei pentru spaţii administrative, de birouri şi prestări servicii, precum şi informaţiile disponibile privind nivelurile chiriilor solicitate sau practicate pentru proprietăţi comparabile.

Proprietatea evaluată este reprezentată de încăperile individuale situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăştie, strada Octavian Goga nr. 25, parte componentă a construcţiei identificate prin numărul cadastral 60175-C3.

Deşi construcţia are o suprafaţă construită la sol de 590 mp, parterul este compartimentat în încăperi individuale, cu suprafeţe relativ reduse şi caracteristici fizice şi funcţionale omogene.

Această particularitate determină încadrarea proprietăţii în segmentul pieţei închirierilor de spaţii individuale de mici dimensiuni, destinate activităţilor administrative, de birou şi prestări servicii, şi nu în segmentul spaţiilor de mari dimensiuni închiriate în ansamblu.

Cercetarea pieţei a evidenţiat existenţa unor oferte de închiriere pentru spaţii individuale cu suprafeţe reduse în municipiul Orăştie, precum şi în alte localităţi relevante din judeţul Hunedoara. Nivelurile chiriilor solicitate prezintă diferenţe semnificative, determinate de amplasament, suprafaţă, caracteristicile funcţionale şi condiţiile specifice fiecărei proprietăţi.

În completarea ofertelor private au fost analizate informaţii publice privind închirierea unor spaţii cu destinaţii similare, inclusiv informaţii aferente unor încăperi situate în aceeaşi construcţie cu proprietatea evaluată.

Aceste informaţii prezintă grade diferite de relevanţă şi credibilitate, fiind necesară diferenţierea între chiriile contractuale, chiriile solicitate prin oferte şi nivelurile stabilite pe baza unor evaluări anterioare.

Numărul relativ redus al ofertelor locale direct comparabile justifică extinderea cercetării către alte localităţi, fără ca nivelurile chiriilor identificate pe aceste pieţe să fie considerate automat echivalente cu cele din municipiul Orăştie.

Din analiza efectuată rezultă că selectarea comparabilelor trebuie realizată în funcție de caracteristicile încăperilor individuale, cu prioritate pentru spațiile cu suprafețe și utilizări asemănătoare, urmând ca diferențele relevante să fie analizate și ajustate în cadrul procesului de evaluare.

Având în vedere omogenitatea încăperilor de la parter, se consideră adecvată estimarea unui singur nivel al chiriei de piață unitare, exprimat în lei/mp de suprafață utilă/lună, aplicabil încăperilor care prezintă caracteristicile avute în vedere în evaluare.

Concluzia analizei de piață

Pe baza cercetării efectuate, abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor, este considerată adecvată pentru estimarea chiriei de piață unitare a încăperilor evaluate.

Informațiile identificate permit construirea unui eșantion de proprietăți comparabile, cu condiția selectării critice a acestora și a fundamentării ajustărilor necesare pentru diferențele dintre proprietățile analizate.

Nivelul chiriei de piață nu va fi stabilit prin preluarea directă a unui preț solicitat, a unei chirii contractuale izolate sau a unei medii aritmetice a informațiilor colectate, ci prin analiza comparativă a proprietăților considerate relevante și prin reconcilierea indicațiilor rezultate.

Estimarea finală va fi exprimată în **lei/mp de suprafață utilă/lună**, la data evaluării de 21.10.2026, fără determinarea unei chirii totale pentru întregul parter al construcției.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

3. ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea unei proprietăți imobiliare care este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare din perspectiva participanților pe piață.

Proprietatea analizată este reprezentată de încăperile individuale situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, clădire având destinație administrativă.

Posibilitatea fizică: Configurația existentă a parterului, compartimentat în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici funcționale omogene, permite utilizarea acestora pentru activități administrative, de birou și prestări servicii compatibile cu caracteristicile construcției.

Permisibilitatea legală: Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie nr. 86/2023 a fost aprobată schimbarea destinației construcției din cămin în clădire administrativă. Utilizarea încăperilor pentru activități corespunzătoare acestei destinații este compatibilă cu situația juridică și funcțională cunoscută a proprietății.

Fezabilitatea financiară: Existența unei piețe a închirierilor pentru încăperi administrative și spații de birouri cu suprafețe reduse susține posibilitatea valorificării economice a încăperilor prin închiriere individuală, fără a presupune transformări constructive majore.

Productivitatea maximă: În raport cu destinația actuală, configurația existentă și informațiile disponibile privind piața specifică, utilizarea încăperilor pentru activități administrative, de birou și prestări servicii este considerată utilizarea cel mai bine susținută de condițiile cunoscute ale proprietății. Nu au fost identificate informații care să demonstreze că o utilizare alternativă ar genera un avantaj economic superior.

Concluzie privind cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a încăperilor evaluate, în condițiile existente la data de 21.10.2026, este **continuarea utilizării acestora ca spații administrative, de birou și pentru prestări servicii compatibile cu destinația clădirii**, prin închiriere individuală.

Această concluzie constituie premisa pentru estimarea chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună.

3.2. PROCEDURA DE EVALUARE ȘI SELECTAREA METODELOR

Baza evaluării realizate în prezentul raport este chiria de piață, astfel cum aceasta a fost definită în cadrul termenilor de referință ai evaluării, în conformitate cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Selectarea abordării și a metodei de evaluare a avut în vedere natura proprietății analizate, scopul și utilizarea desemnată a raportului, caracteristicile fizice și funcționale ale încăperilor, concluzia privind cea mai bună utilizare, precum și informațiile disponibile pe piața specifică.

În conformitate cu principiile SEV 103 – Abordări în evaluare și cu prevederile GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru estimarea chiriei de piață unitare a fost selectată **abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor.**

Această metodă este considerată adecvată întrucât permite estimarea chiriei prin raportarea la informații privind închirieri și oferte de închiriere pentru proprietăți cu utilizări și caracteristici comparabile.

Procesul de evaluare cuprinde următoarele etape:

- Identificarea proprietății și a dreptului de folosință pentru care se estimează chiria de piață;
- Analiza documentelor disponibile și a caracteristicilor fizice și funcționale ale încăperilor evaluate;
- Inspecția proprietății și analiza amplasamentului;
- Definirea și delimitarea pieței imobiliare specifice;
- Analiza cererii, ofertei și a informațiilor disponibile privind nivelurile chiriilor;
- Analiza celei mai bune utilizări;
- Identificarea și selectarea proprietăților comparabile;
- Stabilirea unității de comparație și a elementelor relevante pentru analiză;
- Aplicarea ajustărilor necesare pentru diferențele dintre proprietățile comparabile și încăperile evaluate;
- Analiza indicațiilor rezultate și formularea concluziei asupra chiriei de piață unitare.

Particularitățile aplicării metodei

Proprietatea evaluată este reprezentată de încăperile individuale situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie.

Deși construcția are suprafața construită la sol de 590 mp, parterul este compartimentat în încăperi cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene.

În consecință, selectarea proprietăților comparabile se realizează prin raportare la caracteristicile încăperilor individuale și nu la suprafața construită totală a nivelului. Sunt relevante, cu prioritate, spațiile administrative, de birouri și pentru prestări servicii de dimensiuni reduse, care pot reprezenta alternative pentru potențialii locatari.

Unitatea de comparație adoptată este **lei/mp de suprafață utilă/lună**, fiind utilizată atât pentru analiza proprietăților comparabile, cât și pentru exprimarea rezultatului evaluării.

Informațiile privind chiriile contractuale și ofertele de închiriere vor fi analizate diferențiat, ținând seama de natura acestora, de credibilitatea surselor și de condițiile cunoscute ale închirierii.

În cadrul metodei comparației directe, ajustările se aplică informațiilor privind proprietățile comparabile, pentru reflectarea diferențelor relevante față de încăperile evaluate. Aceste ajustări vor fi fundamentate individual, în funcție de informațiile disponibile și de influența estimată asupra nivelului chiriei.

În completarea abordării prin piață va fi examinată posibilitatea verificării nivelului chiriei prin relația dintre valoarea de piață a proprietății și venitul imobiliar corespunzător, numai în măsura în care datele disponibile permit o fundamentare credibilă.

Nu se consideră necesară aplicarea unei metode suplimentare exclusiv în scop formal, dacă aceasta nu poate furniza o indicație independentă și suficient fundamentată asupra chiriei de piață.

Concluzie privind metoda selectată

Având în vedere caracteristicile încăperilor evaluate și informațiile identificate pe piața specifică, metoda comparației directe a chiriilor este considerată adecvată pentru estimarea chiriei de piață unitare.

Concluzia evaluării va rezulta din analiza indicațiilor obținute pentru proprietățile comparabile, acordând o credibilitate mai mare informațiilor care prezintă cel mai ridicat grad de comparabilitate, cele mai reduse ajustări justificate și o documentare corespunzătoare.

Rezultatul final va fi exprimat în **lei/mp de suprafață utilă/lună**, la data evaluării de 21.10.2026.

3.3. ESTIMAREA CHIRIEI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Pentru estimarea chiriei de piață unitare aferente încăperilor cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, a fost utilizată abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor.

Această abordare are la bază informațiile privind nivelurile chiriilor solicitate sau contractate pentru proprietăți imobiliare cu utilizări și caracteristici comparabile, identificate în cadrul cercetării pieței specifice.

Având în vedere compartimentarea parterului în încăperi individuale cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene, analiza comparativă se raportează la piața închirierilor de spații administrative, de birou și prestări servicii de mici dimensiuni.

Suprafața construită la sol de 590 mp reprezintă o caracteristică a construcției și nu constituie suprafața de referință pentru estimarea chiriei. Evaluarea urmărește determinarea unui nivel unitar al chiriei de piață, aplicabil suprafeței utile a fiecărei încăperi individuale.

3.3.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE A CHIRIILOR

Metoda comparației directe a chiriilor se bazează pe principiul substituției, potrivit căruia un potențial locatar nu ar fi dispus, în condiții obișnuite de piață, să plătească pentru utilizarea unui spațiu o chirie semnificativ superioară celei aferente unei proprietăți alternative care oferă o utilitate comparabilă.

Aplicarea metodei presupune identificarea unor proprietăți concurente, analiza informațiilor privind chiriile acestora și compararea caracteristicilor relevante cu cele ale proprietății evaluate.

În cadrul analizei sunt avute în vedere atât informațiile privind chiriile contractuale, cât și ofertele de închiriere disponibile pe piață, cu diferențierea corespunzătoare a naturii acestora.

Proprietățile comparabile nu trebuie să fie identice cu încăperile evaluate. Diferențele care influențează nivelul chiriei sunt identificate și analizate, urmând să fie reflectate prin ajustări, în măsura în care acestea sunt relevante și pot fi fundamentate.

Ajustările se aplică nivelurilor chiriilor aferente proprietăților comparabile, astfel încât informațiile respective să fie aduse, din perspectiva caracteristicilor economice și funcționale, cât mai aproape de proprietatea evaluată.

O proprietate comparabilă cu caracteristici superioare celor ale subiectului poate necesita o ajustare negativă, în timp ce o proprietate cu caracteristici inferioare poate necesita o ajustare pozitivă. Pentru elementele considerate echivalente nu se aplică ajustări.

Mărimea ajustărilor va fi stabilită prin analiza informațiilor de piață disponibile și prin raționamentul profesional al evaluatorului, fără utilizarea mecanică a unor procente prestabilite.

În urma aplicării ajustărilor vor rezulta indicații asupra chiriei unitare de piață, care vor fi analizate în funcție de credibilitatea informațiilor, gradul de comparabilitate și amploarea ajustărilor necesare.

Concluzia asupra chiriei de piață nu va rezulta automat din media aritmetică a indicațiilor ajustate, ci din reconcilierea acestora, acordând o credibilitate mai mare proprietăților comparabile care necesită cele mai reduse ajustări și sunt susținute de informații de piață verificabile.

Rezultatul evaluării va reprezenta chiria de piață unitară aferentă încăperilor individuale analizate, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună, la data evaluării de 21.10.2026.

3.3.2. UNITATEA DE COMPARAȚIE

Având în vedere natura proprietății evaluate și modul de exprimare a chiriilor pe piața spațiilor administrative și de birouri, unitatea de comparație adoptată este **lei/mp de suprafață utilă/lună, fără TVA.**

Această unitate permite compararea nivelurilor chiriilor aferente proprietăților cu suprafețe individuale diferite și estimarea unei chirii unitare aplicabile încăperilor situate la parterul construcției evaluate.

Deși construcția are suprafața construită la sol de 590 mp, parterul este compartimentat în mai multe încăperi individuale, cu suprafețe relativ reduse și caracteristici fizice și funcționale omogene. Prin urmare, unitatea de referință pentru închiriere este încăperea individuală, iar chiria se raportează la suprafața utilă a acesteia.

Pentru fiecare proprietate comparabilă, chiria unitară este determinată prin raportarea chiriei lunare solicitate sau contractate la suprafața utilă corespunzătoare. În situațiile în care anunțurile nu precizează natura suprafeței declarate, această împrejurare va fi avută în vedere la aprecierea credibilității și comparabilității informației.

Întrucât unele informații de piață sunt exprimate în euro/lună sau euro/mp/lună, iar altele în lei, chiriile vor fi uniformizate prin conversia în moneda națională, utilizând cursul valutar de referință corespunzător datei evaluării, respectiv 21.10.2026.

În cadrul comparației vor fi avute în vedere și eventualele diferențe privind condițiile de închiriere, în măsura în care acestea influențează nivelul chiriei și pot fi identificate din informațiile disponibile.

Chiriile unitare astfel determinate vor constitui baza aplicării ajustărilor pentru diferențele relevante dintre proprietățile comparabile și încăperile evaluate.

Concluzie

Unitatea de comparație utilizată în prezentul raport este **lei/mp de suprafață utilă/lună, fără TVA**, iar rezultatul evaluării va reprezenta un nivel unitar al chiriei de piață aplicabil încăperilor individuale cu caracteristicile analizate.

Chiria lunară aferentă fiecărei încăperi va putea fi determinată prin înmulțirea chiriei unitare estimate cu suprafața utilă individuală a acesteia.

3.3.3. IDENTIFICAREA ȘI SELECTAREA PROPRIETĂȚILOR COMPARABILE

Pentru aplicarea metodei comparației directe a chiriilor au fost selectate trei proprietăți comparabile, identificate în urma cercetării pieței închirierilor de spații administrative, de birouri și prestări servicii.

Selecția a avut în vedere destinația și utilitatea funcțională a spațiilor, suprafețele individuale relativ reduse, amplasamentul și disponibilitatea informațiilor privind nivelul chiriilor.

Având în vedere că parterul construcției evaluate este compartimentat în încăperi individuale cu caracteristici fizice și funcționale omogene, au fost selectate proprietăți cu suprafețe corespunzătoare acestui segment de piață, și nu spații de mari dimensiuni destinate închirierii în ansamblu.

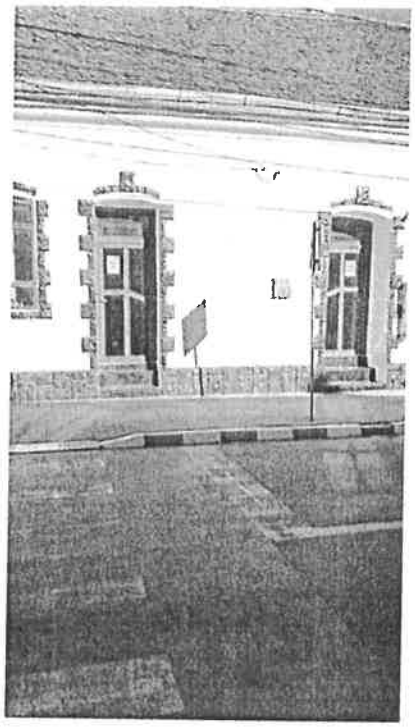
Comparabila C1 – Spații profesionale, municipiul Orăștie

Proprietatea comparabilă este situată în municipiul Orăștie, în imediata apropiere a Judecătoriei Orăștie, fiind reprezentată de spații profesionale utilizate anterior drept cabinete de avocatură.

Potrivit anunțului de închiriere, spațiile au suprafețe individuale de peste 25 mp, sunt renovate și beneficiază de amenajări și dotări specifice utilizării profesionale.

Chiria solicitată este de **300 euro/lună**, preț negociabil. Pentru suprafața de referință de 25 mp, chiria unitară calculată este de 12,00 euro/mp/lună, cu precizarea că suprafața efectivă menționată în descriere depășește 25 mp, astfel încât nivelul unitar real poate fi inferior celui calculat.

Comparabila prezintă relevanță prin amplasarea în aceeași localitate cu proprietatea evaluată, suprafața individuală redusă și destinația profesională. Diferențele privind poziționarea și caracteristicile spațiului vor fi analizate în grila de comparație.



Spații avocatură peste drum de Judecătoria Orăștie

300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: inchiriere Suprafata utila: 25 m²

Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte

Hai în vizită

Descriere

Spații avocatură peste drum de Judecatoria Orașție

De inchiriat in Orăștie: două spații profesionale, foste cabinete de avocatură, situate peste drum de intrarea în Judecătoria Orăștie.

Fiecare spațiu are peste 25 mp. Spațiile sunt renovate și beneficiază de baie proprie, intrare separată, centrală termică pe gaz, apă curentă, energie electrică și conectivitate pentru comunicații.

Amplasamentul este potrivit pentru activitate de avocatură și poate fi avut în vedere pentru consultanță, mediere sau alte activități profesionale compatibile

Chirie: 300 €/luna.
Telefon: 07********80.
Pentru informații și programarea unei vizionări, sunați la numărul de mai sus.

https://www.olx.ro/d/oferta/spatii-avocatura-peste-drum-de-judecatoria-orastie-IDkZDJI.html

Comparabila C2 – Spațiu în centru de afaceri, municipiul Orăștie

Proprietatea comparabilă este situată în municipiul Orăștie, zona de sud-est, în apropierea Arsenal Park, în cadrul unui imobil destinat activităților economice și profesionale.

Oferta de închiriere cuprinde spații individuale de diferite dimensiuni, dintre care a fost selectată varianta cu **suprafața utilă de 40 mp**, pentru care chiria solicitată este de **180 euro/lună**, respectiv **4,50 euro/mp/lună**.

Spațiul face parte dintr-un imobil în care sunt disponibile mai multe suprafețe pentru utilizări economice distincte, această caracteristică prezentând relevanță în raport cu modul de compartimentare și utilizare a parterului construcției evaluate.

Comparabila este situată în aceeași localitate cu proprietatea evaluată, iar suprafața și posibilitatea utilizării individuale justifică includerea sa în analiza comparativă.

Sursa: Smart Imobiliare – „Spațiu comercial 40 mp în zona Sud-Est, Orăștie".

Spațiu comercial 40 mp în zona Sud-Est, Orăștie

180 EUR

40 mp P+1E

Descriere

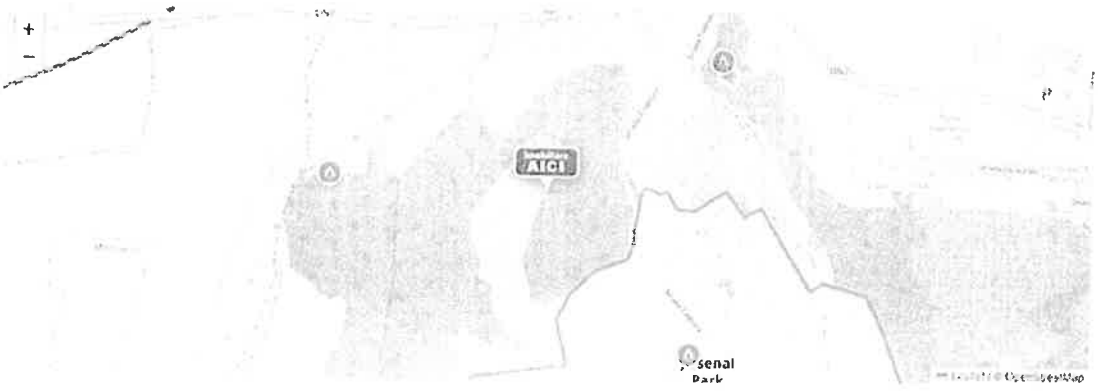
Detalii

40 mp P+II Cărămidă

Utilități

Caracteristici

Localizare



https://imobiliareaici.ro/oferte-imobiliare/oferta/de-inchiriat-spatii-comerciale-judetul-hunedoara-comercial-40-mp-in-zona-sud-est-orastie-17071/

Comparabila C3 – Spațiu administrativ, comuna Certeju de Sus

Proprietatea comparabilă este situată în localitatea Certeju de Sus, nr. 173, județul Hunedoara, fiind reprezentată de un spațiu cu destinație administrativă – birou, în suprafață de **28 mp**.

Potrivit Anunțului de atribuire nr. 2770/03.08.2026, pentru acest spațiu a fost consemnată o chirie adjudecată de **56,10 euro/lună**, echivalentă cu aproximativ **2,00 euro/mp/lună**.

Spațiul administrativ a făcut parte dintr-o închiriere care a cuprins și o suprafață de 92 mp destinată depozitării, chiria componentei administrative fiind evidențiată distinct în documentul de atribuire.

Informația prezintă relevanță întrucât reflectă un nivel al chiriei adjudecate pentru un spațiu cu destinație și suprafață comparabile, spre deosebire de informațiile provenite exclusiv din ofertele de închiriere.

Totodată, se reține că proprietatea este situată într-o localitate rurală, diferită de piața municipiului Orăștie, iar atribuirea s-a realizat pe baza unei singure oferte valabile. Aceste particularități vor fi avute în vedere la analiza comparabilității.

Sursa: Primăria Comunei Certeju de Sus – Anunț de atribuire nr. 2770/03.08.2026, Proces-verbal de adjudecare nr. 2718/28.07.2026.

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA COMUNEI CERTEJU DE SUS
Str. Principală, nr. 236; TEL. 0254/648714; FAX. 0254/648720; PRIMAR: 0721217110
Cod Poştal 337190; COD FISCAL 4374083;
e-mail: primaria_certejudesus@yahoo.com; url: www.certejudesus.ro

Nr. 2710/03.04.2026

ANUNT DE ATRIBUIRE
A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE A UNEI SUPRAFETE DIN ANEXA CAMINULUI CULTURAL CERTEJU DE SUS, CU SEDIUL IN LOCALITATEA CERTEJU DE SUS, NR. 173,COM. CERTEJU DE SUS,JUD. HUNEDOARA, PENTRU DESFASURAREA ACTIVITATII DE DEPOZIT SI BIROU

Comuna Certeju de Sus, prin Primar Luca Alexandru, cod fiscal 4374083, cu sediul in loc. Certeju de Sus, com. Certeju de Sus, str. Principala, nr. 236, jud. Hunedoara, tel.0254648714, e-mail primaria_certejudesus@yahoo.com, anunta:

Atribuirea contractului de închiriere a spatiului în suprafaţă totală de 120 mp, compus din spaţiu de depozitare - 92 de mp şi spaţiu administrativ -birou- 28 mp, situat în comuna Certeju de Sus, sat Certeju de Sus, nr. 173, judetul Hunedoara, aparţinand domeniului public al Comunei Certeju de Sus, cu destinatia spaţiu de depozitare si spaţiu administrativ birou.

Anuntul de participare la licitatia publica organizata in data de 28.07.2026, ora 10,00 a fost publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea a-VI-a, nr. 122/02.07.2026.

Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare au fost urmatoarele:

a)cel mai mare nivel al chiriei – pondere 40%
b)capacitatea economico-financiară a ofertanţilor- pondere 20%
c)protecţia mediului înconjurător - pondere 20%
d)condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - pondere 20%

In urma anuntului de participare la licitatia publica, a fost depusa o singura oferta ,declarata valabila de catre comisia de evaluare, din cadrul celei de-a doua proceduri.

Ofertantul declarat castigator este **SC RODAMIHO SRL, cu sediul social in sat Certeju de Sus, comuna Certeju de Sus, strada Valea Faieragului, nr. 177C, judetul Hunedoara.**

- **Valoarea chiriei ofertate pentru Suprafata de spatiu de depozitare – 92 de mp fara utilitati este de 138,5 lei/lună. Valoarea chiriei ofertate pentru Suprafata de spatiu administrativ -birou- 28 mp cu utilitati (apa, canalizare, curent electric) este de 56,1 euro/luna, valori stabilite in baza ofertei depuse si consemnate in Procesul verbal de adjudecare nr. 2718/28.07.2026.**

Litigiile ce pot aparea cu privire la desfasurarea procedurii de atribuire se depun la Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Hunedoara, Deva, Str. 1 Decembrie nr. 35, județul Hunedoara, telefon 0254/211.574, fax 0254/212.235, e-mail: tribunalul.hunedoara@just.ro, in termenele prevazute de Legea Contenciosului administrativ nr.554/2004

Ofertantul a fost informat in data de 30.07.2026 cu privire la decizia de stabilire a ofertei castigatoare.

Prezentul anunt de atribuire este transmis spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, in data de 03.08.2026.

Primar,
Lucian Nedelcuru

https://www.certejudesus.ro/Docs/Licitatii/2026/Anunt%20de%20atribuire.pdf

Concluzie privind selecția comparabilelor

Cele trei proprietăți selectate prezintă caracteristici relevante pentru estimarea chiriei de piață a încăperilor individuale situate la parterul construcției evaluate, în special din perspectiva suprafețelor reduse și a utilizărilor administrative sau profesionale.

Comparabilele C1 și C2 sunt amplasate în municipiul Orăștie și reflectă niveluri ale chiriilor solicitate pe piața locală, în timp ce comparabila C3 furnizează o informație privind o chirie adjudecată pentru un spațiu administrativ situat într-o altă localitate.

Diferențele de amplasament, caracteristici funcționale și natură a informațiilor justifică analiza individuală a fiecărei comparabile și aplicarea ajustărilor corespunzătoare.

Cele trei proprietăți vor constitui baza grilei de comparație pentru estimarea chiriei de piață unitare, exprimată în lei/mp de suprafață utilă/lună.

GRILA COMPARAȚIEI DIRECTE A CHIRIILOR

Spații administrative – parter CF 60175-C3, str. Octavian Goga nr. 25, Orăștie

Data evaluării	21.10.2026	
Curs EUR/RON	5,3297	
Unitate	lei/mp util/lună	

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Localitate / localizare	Orăștie, O. Goga 25	Orăștie – Judecătorie	Orăștie – Arsenal Park	Certeju de Sus nr. 173
Tipul și natura informației	Spații de închiriat	Ofertă – negociabilă	Ofertă de închiriere	Atribuire 28.07.2026
Data informației	21.10.2026	06.10.2026	2026	28.07.2026
Suprafață utilă (mp)	Camere omogene, util individual	25	40	28
Chirie totală ofertată/adjudecată (EUR/lună)		300	180	56,1
Chirie inițială (EUR/mp/lună)		12.00	4.50	2,00
Curs BNR EUR/RON	5,3297	5,3297	5,3297	5,3297
CHIRIE INIȚIALĂ (LEI/mp/lună)		63,96	23,98	10,68
AJUSTARE – tip informație / negociere (%)	Nu se aplică	-10%	-10%	0%
Efect ajustare informație (lei/mp)		(6.40)	(2.40)	0.00
Drept transmis / condiții de utilizare	Drept de folosință	Drept de folosință	Drept de folosință	Drept de folosință
AJUSTARE – drept/condiții (%)		0%	0%	0%
Efect ajustare drept (%) → lei/mp		0,00	0,00	0,00
Localizare / diferență amplasament	Orăștie – clădire administrativă	Orăștie – vizavi de Judecătorie	Orăștie – DN7 / Arsenal Park	Localitate rurală
AJUSTARE – localizare (%)		-15%	+5%	+10%
Efect ajustare localizare (lei/mp)		(9.59)	1.20	1,07
Destinație / stare / amenajări	Camere administrative omogene	Renovat, dotări individuale	Spațiu comercial / centru afaceri	Birou cu utilități
AJUSTARE – caracteristici (%)		-15%	-5%	0%
Efect ajustare caracteristici (lei/mp)		(9.59)	(1.20)	0,00
Condiții de închiriere / pachet	Camere închiriate individual	Oferta mai multor încăperi	Unitate din centru de afaceri	Birou alături de depozit 92 mp
AJUSTARE – închiriere în pachet (%)		0%	0%	+5%
Efect ajustare pachet (lei/mp)		0.00	0.00	0,53
Dimensiune încăpere / suprafață	Camere individuale mici	Peste 25 mp (25 mp afișat)	40 mp suprafață utilă	28 mp administrativ
AJUSTARE – suprafață (%)		0%	0%	0%
Efect ajustare suprafață (lei/mp)		0.00	0,00	0,00
AJUSTARE NETĂ TOTALĂ (%)		-40%	-10%	+15%
AJUSTARE BRUTĂ TOTALĂ (%)		+40%	+20%	+15%
NUMĂR AJUSTĂRI NENULE		3	3	2
CHIRIE UNITARĂ (LEI/mp/lună)		38,37	21,59	12,28

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

În cadrul metodei comparației directe, chiriile unitare ale celor trei proprietăți comparabile au fost ajustate pentru diferențele considerate relevante față de încăperile evaluate. Sensul și mărimea corecțiilor au fost stabilite prin analiza caracteristicilor proprietăților și prin raționamentul profesional al evaluatorului.

1. Tipul informației și negocierea

Pentru comparabilele C1 și C2, reprezentate de oferte de închiriere, s-a aplicat o corecție de **-10%**, pentru reflectarea diferenței probabile dintre chiria solicitată și nivelul negociabil al acesteia.

Pentru comparabila C3 nu s-a aplicat corecție, întrucât chiria reprezintă un nivel adjudecat, și nu un preț de ofertă.

2. Dreptul transmis și condițiile de utilizare

Nu au fost aplicate corecții, toate cele trei comparabile fiind analizate din perspectiva transmiterii dreptului de folosință asupra unor spații imobiliare.

3. Localizarea

Pentru comparabila C1 s-a aplicat o corecție de **-15%**, având în vedere amplasamentul favorabil din apropierea Judecătoriei Orăștie, apreciat ca superior proprietății evaluate pentru activități profesionale.

Pentru comparabila C2 s-a aplicat o corecție de **+5%**, pentru reflectarea poziționării în zona Arsenal Park, apreciată ca fiind ușor inferioară amplasamentului proprietății evaluate.

Pentru comparabila C3 s-a aplicat o corecție de **+10%**, determinată de amplasarea într-o localitate rurală, comparativ cu poziționarea urbană a proprietății evaluate, în municipiul Orăștie.

4. Destinația, starea și amenajările

Pentru comparabila C1 s-a aplicat o corecție de **-15%**, având în vedere amenajările și dotările specifice spațiilor profesionale renovate, considerate superioare caracteristicilor încăperilor evaluate.

Pentru comparabila C2 s-a aplicat o corecție de **-5%**, reflectând avantajul funcțional apreciat pentru spațiul disponibil în cadrul centrului de afaceri.

Pentru comparabila C3 nu s-au identificat diferențe suficient documentate pentru aplicarea unei corecții distincte.

5. Condițiile de închiriere

Pentru comparabilele C1 și C2 nu au fost aplicate corecții.

Pentru comparabila C3 s-a aplicat o corecție de **+5%**, întrucât spațiul administrativ de 28 mp a fost închiriat împreună cu un spațiu de depozitare de 92 mp, spre deosebire de încăperile evaluate, avute în vedere pentru închiriere individuală.

6. Suprafața

Nu au fost aplicate corecții pentru suprafață, întrucât toate cele trei comparabile se încadrează în segmentul spațiilor individuale cu suprafețe relativ reduse, relevant pentru proprietatea evaluată.

3.5. CONCLUZIA PRIVIND CHIRIA ESTIMATĂ

În urma aplicării abordării prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor, au rezultat următoarele indicații:

Proprietate comparabilă	Chirie ajustată (lei/mp/lună)	Ajustare brută totală
C1 – Orăștie, zona Judecătoriei	38,37	40%
C2 – Orăștie, zona Arsenal Park	21,59	20%
C3 – Certeju de Sus	12,28	15%

Pentru stabilirea chiriei de piață unitare au fost analizate indicațiile rezultate, ținând seama de natura informațiilor utilizate, caracteristicile proprietăților comparabile și amploarea ajustărilor aplicate.

Comparabila C3 prezintă cea mai mică ajustare brută totală, de 15%, și cel mai redus număr de ajustări nenule, respectiv două. În plus, nivelul chiriei provine dintr-o închiriere adjudecată, spre deosebire de comparabilele C1 și C2, pentru care informațiile reprezintă chirii solicitate.

Diferențele privind localizarea și condițiile de închiriere ale comparabilei C3 au fost reflectate prin ajustările aplicate în grila de comparație.

Comparabilele C1 și C2 necesită ajustări brute mai mari, de 40%, respectiv 20%, fiind utilizate ca repere complementare în analiza rezultatelor.

În aceste condiții, pentru estimarea chiriei de piață unitare **se acordă credibilitatea principală comparabilei C3**, care prezintă cea mai mică ajustare brută totală și o informație documentată privind chiria adjudecată.

Prin urmare, se reține indicația rezultată din comparabila C3, respectiv 12,28 lei/mp/lună.

CHIRIE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ: 12,28 LEI/MP SUPRAFAȚĂ UTILĂ/LUNĂ, FĂRĂ TVA

Chiria de piață estimată este valabilă la data de **21.10.2026** și se aplică încăperilor individuale cu destinație administrativă situate la parterul construcției identificate prin numărul cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, în condițiile caracteristicilor fizice și funcționale analizate.

Chiria lunară aferentă fiecărei încăperi se determină prin înmulțirea chiriei unitare estimate cu suprafața utilă individuală a acesteia.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

4. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA CHIRIEI DE PIAŢĂ

4.1. ANALIZA REZULTATELOR ŞI A CREDIBILITĂŢII INFORMAŢIILOR UTILIZATE

Estimarea chiriei de piaţă unitare a fost realizată prin abordarea prin piaţă, utilizând metoda comparaţiei directe a chiriilor, pe baza a trei proprietăţi comparabile selectate din informaţiile disponibile pe piaţa specifică.

În urma aplicării ajustărilor pentru diferenţele relevante dintre proprietăţile comparabile şi încăperile evaluate, au rezultat următoarele indicaţii:

Comparabilă	Chirie ajustată (lei/mp/lună)	Ajustare brută totală
C1 – Orăştie, zona Judecătoriei	38,37	40%
C2 – Orăştie, zona Arsenal Park	21,59	20%
C3 – Certeju de Sus	12,28	15%

Rezultatele evidenţiază o dispersie semnificativă a indicaţiilor, determinată de diferenţele dintre proprietăţile analizate şi de natura informaţiilor disponibile.

Comparabilele C1 şi C2 reprezintă oferte de închiriere din municipiul Orăştie, fiind necesară aplicarea unor ajustări pentru negociere şi pentru diferenţele de amplasament şi caracteristici funcţionale.

Comparabila C3 reprezintă o informaţie privind o chirie adjudecată pentru un spaţiu administrativ de 28 mp. Aceasta prezintă cea mai redusă ajustare brută totală, de 15%, precum şi cel mai mic număr de ajustări nenule.

Deşi comparabila C3 este situată într-o localitate rurală, iar închirierea a inclus şi o suprafaţă destinată depozitării, aceste particularităţi au fost analizate şi reflectate prin corecţiile aplicate în grila de comparaţie.

Se reţine totodată că atribuirea a avut la bază o singură ofertă valabilă, împrejurare care limitează caracterul reprezentativ al informaţiei pentru piaţa generală a închirierilor. Cu toate acestea, nivelul chiriei este documentat printr-un act de atribuire, constituind o informaţie privind o închiriere efectiv adjudecată.

În aprecierea credibilităţii rezultatelor au fost avute în vedere atât natura şi verificabilitatea informaţiilor, cât şi amploarea ajustărilor şi gradul de comparabilitate cu încăperile evaluate.

Pe baza acestor criterii, **comparabilei C3 i se acordă credibilitatea principală**, aceasta prezentând cea mai mică ajustare brută totală şi fiind susţinută de o informaţie documentară privind chiria adjudecată.

Comparabilele C1 şi C2 au fost păstrate în analiză ca repere complementare, fără acordarea unei ponderi egale în stabilirea concluziei.

În consecinţă, indicaţia de **12,28 lei/mp suprafaţă utilă/lună**, rezultată din comparabila C3, este reţinută pentru estimarea chiriei de piaţă unitare a încăperilor evaluate, în condiţiile şi la data evaluării.

4.2. RECONCILIEREA REZULTATELOR

Reconcilierea rezultatelor are ca obiect selectarea indicației considerate cea mai relevantă și credibilă pentru estimarea chiriei de piață unitare a încăperilor evaluate.

În cadrul prezentei evaluări a fost aplicată abordarea prin piață, prin metoda comparației directe a chiriilor, rezultând indicații cuprinse între 12,28 lei/mp/lună și 38,37 lei/mp/lună.

Având în vedere diferențele semnificative dintre indicațiile obținute, reconcilierea nu s-a realizat prin calcularea mediei aritmetice, ci prin analiza individuală a proprietăților comparabile, a naturii informațiilor utilizate și a ajustărilor aplicate.

Comparabila C3 prezintă cea mai mică ajustare brută totală, de 15%, și cel mai redus număr de corecții nenule. Totodată, aceasta reprezintă o informație documentată privind o chirie adjudecată pentru un spațiu cu destinație administrativă și suprafață redusă.

Particularitățile privind localizarea și condițiile închirierii au fost reflectate prin ajustările aplicate în grila de comparație. Se reține însă caracterul limitat al informației, având în vedere existența unei singure oferte valabile și închirierea spațiului administrativ împreună cu o suprafață destinată depozitării.

Comparabilele C1 și C2 prezintă ajustări brute superioare și au fost utilizate ca informații complementare pentru analiza segmentului de piață.

În urma reconcilierii, se acordă credibilitatea principală comparabilei C3 și se reține indicația rezultată din aceasta, respectiv:

CHIRIE DE PIAȚĂ UNITARĂ RECONCILIATĂ = 12,28 LEI/MP SUPRAFAȚĂ UTILĂ/LUNĂ, FĂRĂ TVA

Această indicație constituie baza formulării opiniei finale asupra chiriei de piață, la data evaluării de 21.10.2026.

4.3. OPINIA FINALĂ ASUPRA CHIRIEI DE PIAȚĂ

În urma analizării caracteristicilor proprietății evaluate, a condițiilor pieței imobiliare specifice și a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe a chiriilor, evaluatorul formulează opinia finală asupra chiriei de piață unitare.

Concluzia evaluării are la bază indicația rezultată din comparabila C3, selectată în cadrul reconcilierii rezultatelor, ținând seama de ajustarea brută totală minimă, natura informației și caracteristicile proprietății comparabile.

În opinia evaluatorului, la data de **21.10.2026**, chiria de piață unitară pentru încăperile cu destinație administrativă situate la parterul fostului cămin al Liceului Tehnologic „Nicolaus Olahus", din municipiul Orăștie, str. Octavian Goga nr. 25, județul Hunedoara, parte componentă a construcției identificate prin nr. cadastral 60175-C3, înscrisă în CF nr. 60175 Orăștie, este:

CHIRIE DE PIAȚĂ UNITARĂ ESTIMATĂ 12,28 LEI/MP SUPRAFAȚĂ UTILĂ/LUNĂ, FĂRĂ TVA

Nivelul chiriei estimate este aplicabil încăperilor individuale situate la parterul construcției, care prezintă caracteristicile fizice și funcționale omogene avute în vedere în evaluare.

Chiria lunară corespunzătoare fiecărei încăperi se determină prin înmulțirea chiriei unitare estimate cu suprafața utilă individuală a acesteia.

Prezenta concluzie nu reprezintă estimarea chiriei lunare totale pentru întregul parter și nu se aplică asupra suprafeței construite la sol de 590 mp.

Opinia finală este valabilă la data evaluării de 21.10.2026 și reflectă caracteristicile proprietății, informațiile de piață disponibile și condițiile existente la această dată, în limitele ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate în raport.

FLAVIU PLOESTEANU
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR,Leg.15281

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimația Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAIET DE SARCINI PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ DESCHISĂ A UNUI SPATIU ÎN SUPRAFATA DE 21,08 *MP* SITUAT IN ORĂŞTIE, STR. OCTAVIAN GOGA NR. 25, ÎN VEDEREA DESFĂŞURĂRII ACTIVITĂŢI SOCIALE

1. INFORMAŢII GENERALE

1.1. Denumirea autorităţii contractante: Municipiul Orăştie

Adresa: strada PIAȚĂ Aurel Vlaicu, nr. 3, Orăştie.

1.2. **Obiectul licitaţiei** – închirierea pe o perioadă de 5 (ani), a unui spatiu in suprafata de 21,08 ***mp situat in Orăștie, str. O Goga nr. 25***, pentru desfasurarea activitati sociale.

1.3. **Preţul de inceput al licitaţiei: 12,28 lei/mp/lună**

1.4. **Procedura aplicată:**LICITAŢIE PUBLICĂ DESCHISĂ

1.5. **Taxa de participare** **10 lei.**

1.6. **Contravaloare caiet de sarcini** **50 lei.**

1.7. **Adresa la care se depune/transmite oferta însoţită de documentele de calificare**: DIRECŢIA ARHITECT ŞEF ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT ORĂŞTIE, adresa: strada Piața Aurel Vlaicu, nr. 3, telefon 0254/241019.

1.8. **Data limită până la care se primeşte OFERTA** însoţită de documentele de calificare:

.....

1.9. **Data, locul şi ora de deschidere a pachetelor care conţin documentele de calificare**:

.....

- sediul : Primăria Municipiului Orăştie - DIRECŢIA ARHITECT ŞEF ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT, adresa: strada Piața Aurel Vlaicu, nr. 3, telefon 0254/241019 .

2. DESTINATIA SPAȚIULUI INCHIRIAT

2.1 **Spatiul in suprafata de 21,08 mp situat in Orăştie, str. Octavian Goga nr. 25, va fi amenajat si dotat cu mobilier adecvat activitati sociale, desfasurate.** Spaţiul va deveni funcţionabil numai după obţinerea avizelor şi autorizaţiilor favorabile specifice activităţii desfăşurate.Avizele si autorizatiile legale pentru desfasurarea activitatii cad in sarcina chiriasului.

Colectarea gunoiului se va face in incinta spațiului inchiriat.

Pastrarea curateniei in zona se va face de catre chirias, pe cheltuiala acestuia.

3. INSTRUCŢIUNI PRIVIND GARANŢIILE

3.1. În vederea participării la licitaţie, fiecare ofertant va achita:

- taxa de participare 10 lei.
- contravaloare caiet de sarcini 50 lei.

3.2. În cazul pierderii licitaţiei, garanţia de participare la licitaţie se va restitui, în termen de 10 zile lucrătoare de la adjudecare.

3.3. Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:

- refuzul sau întârzierea semnării contractului în termenul de valabilitate al ofertei
- renunţarea la contract în cursul perioadei de valabilitate a ofertei

3.4. După semnarea contractului de închiriere de catre ofertantul castigator, garanţia de participare a acestuia va fi virată în contul de garantii, iar în **termen de 30 zile de la adjudecarea licitaţie**, firma câştigătoare va completa garanţia de participare până la nivelul la 1 **(una) chirie lunară**.

3.5. Garanţia va fi constituită prin sume (numerar) depuse la casieria primăriei.

3.6. Taxa de participare şi contravaloarea caietului de sarcini nu se mai restituie.

3.7. Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

3.8. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

4.CONDIŢII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

4.1. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii transmit ofertele în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea depunerii lor.

4.2. Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii pentru care este depusa oferta (pentru licitaţia din data de ..... – ***inchiriere spatiu in suprafata de 21,08 mp situat in str. Octavian Goga nr. 25, Municipiul Orăştie, pentru desfasurarea activitati sociale.***

Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de organizare şi desfăşurare a licitaţiei în ziua şi la ora fixată pentru deschiderea lor de secretarul comisiei.

4.3. Plicul exterior va conţine:

1 – **plicul interior sigilat** pe care se va specifica denumirea firmei ofertante şi va conţine oferta propriu – zisă în care va fi menţionată şi perioada de valabilitate;

2 – **cererea de participare la licitaţie**, completată clar, fără ştersături, îngroşări, semnată şi ştampilată de ofertant;

3 – **copii după chitanţele** în baza cărora ofertantul a achitat: *taxa de participare;

* contravaloarea caietului de sarcini;

* garanţia de participare.

4 – **certificat de atestare fiscală** privind plata taxelor si impozitelor catre bugetul local eliberat de organele abilitate din localitatile unde se afla sediul social si punctele de lucru/ filiale dupa caz.

5 – **copie după documentele de înfiinţare** ale operatorului economic (act constitutiv, statut) din care să reiasă că ofertantul are ca obiect de activitate, activitatea care face obiectul procedurii;

6 – **copie cod unic de înregistrare;**

7 – **certificat constatator emis de Registrul Comerţului** valabil la data licitaţiei;

8 – **certificat de atestare fiscală** privind achitarea obligaţiilor exigibile către bugetul de stat şi către bugetele asigurărilor sociale de stat (sanatate, pensii, somaj).

4.4. Certificatele constatatoare privind îndeplinirea obligaţiilor exigibile la plată a impozitelor şi taxelor către bugetul local şi de stat se vor prezenta în original sau copie legalizată şi va trebui să se încadreze în termenul de valabilitate.

4.5. Impozitele şi taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări) de către organele competente nu se consideră obligaţii exigibile la plată, în măsura în care s-au respectat condiţiile impuse la acordarea înlesnirilor (se va prezenta obligatoriu **ADEVERINŢA** privind respectarea graficului de eşalonare de la instituţia care a acordat înlesnirea).

4.6. Impozitele, taxele şi alte contribuţii (amenzi) pentru care există procese pe rol sunt considerate obligaţii neachitate, ofertanţii care au în certificatele şi atestatele depuse pentru licitaţie vor fi descalificaţi.

4.7. Documentele depunse după termenul limită de depunerea ofertelor nu vor fi luate în considerare.

4.8. Neîndeplinirea condiţiilor de mai sus, lipsa unor documente din cele solicitate din plicul sigilat, atrage descalificarea ofertantului pentru toate etapele licitaţiei.

4.9. Ofertanţii care participă la licitaţie vor avea asupra lor actul de identitate şi delegaţia de reprezentare, în cazul absenţei persoanei reprezentante, menţionate în statutul societăţii.

5.DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

5.1. Licitatia se va desfasura la sediul Primăriei Municipiului Orăştie, str. Piaţa Aurel Vlaicu nr.3, Orăştie, jud. Hunedoara. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de licitaţie va elimina ofertele care nu conţin toate documentele şi actele cerute prin caietul de sarcini şi care au datorii la bugetul consolidat al statului şi bugetele locale.

În procesul – verbal al plicurilor exterioare se va specifica rezultatul deschiderii plicurilor exterioare şi motivele care au stat la baza eliminării unor ofertanţi. Procesul – verbal se va semna de către comisie şi ofertanţi, după care se va trece la etapa următoare – deschiderea ofertei propriu – zise.

5.2. In cazul in care pana la data limita de depunere a ofertelor au fost depuse doar una sau dupa deschiderea plicurilor exterioare au fost calificate cel putin o ofertă valabilă se va atribui acelui ofertant la a doua licitaţie.

5.3. Adjudecarea in cadrul sedintei negocierii directe se poate face daca ofertantul ofera pretul de pornire plus **pasul de licitatie stabilit valoric de 10 % din pretul de pornire al licitatiei**.

5.4. În perioada de valabilitate a ofertei (30 de zile calendaristice de la adjudecare) organizatorul licitaţiei va comunica ofertantului câştigător data stabilită pentru semnarea contractului, iar în cazul în care ofertantul câştigător refuză semnarea contractului, pierde garanţia de participare care va fi virată în contul de venituri al Primăriei Orăştie, urmând ca licitatia sa se reia in termen de 20 de zile calendaristice de la anuntul publicitar .

5.5. Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în caietul de sarcini vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.

6. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ADJUDECAREA

6.1. După deschiderea plicurilor exterioare, se trece la deschiderea ofertelor propriu – zise din plicurile interioare.

6.2 Comisia va întocmi un proces – verbal, cu paşii de strigare care va cuprinde:

- numele şi prenumele membrilor comisiei;
- nominalizarea ofertanţilor;
- valoarea ofertei din plicul interior;
- valoarea ofertelor strigate de fiecare ofertant;
- nominalizarea ofertantului câştigător;
- justificarea hotărârii de adjudecare;
- preţul la care s-a adjudecat;
- semnăturile membrilor comisiei şi a ofertanţilor.

6.3. Participarea este permisa la oricate proceduri, cu achitarea taxelor in mod corespunzator, insa nu pot fi adjudecate mai mult de 2.

7. CONTROLUL ŞI PLATA

7.1. Câştigătorul licitaţiei, în termenul de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării spatiului, împreună cu reprezentantul – Municipiului Orăştie prin DIRECŢIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT, Orăştie, va lua în primire spatiul pe baza procesului – verbal. Contractul de închiriere se va întocmi în maxim 4 (patru) zile lucrătoare de la expirarea termenului de depunere al contestaţiilor.

7.2. În situaţia în care ofertantul desemnat câştigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 7.1 în vederea încheierii contractului, câştigător al licitaţiei este desemnat al doilea ofertant licitator, clasat pe acest loc în conformitate cu procesul-verbal al licitaţiei.

7.3. In situatia în care ofertantul desemnat câştigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 7.1 în vederea încheierii contractului, pierde dreptul de a mai participa la licitatiile organizate de Directia Tehnică timp de trei ani.

7.4. Câştigătorul licitaţiei are obligaţia de a respecta întocmai prevederile prezentului caiet de sarcini, precum şi obligaţiile asumate prin contractul de închiriere.

7.5. În perioada de derulare a contractului, proprietarul va verifica modul în care chiriaşul respectă prevederile contractuale.

7.6. Litigiile de orice fel apărute între părţi, în perioada de derulare a contractului, se soluţionează pe cale amiabilă sau de către instanţele de judecată.

7.7. Plata chiriei se va face în lei.

7.8. Castigatorul licitatiei are obligatia de a depune in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului o garantie echivalenta cu valoarea a doua chirii lunare.

7.9. Chiria se achita lunar pentru luna in curs. Pentru neplata la termen se vor percepe penalizări conform legislaţiei în vigoare.

8. OBLIGAŢIA PRIVIND SECURITATEA ŞI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ (SSM) ŞI SITUAŢII DE URGENŢĂ (SU)

8.1. Chiriaşul are obligaţia de a păstra curăţenia în zona în care îşi desfăşoară activitatea, încheind un contract de prestări servicii cu o firmă specializată pentru ridicarea deşeurilor.

Chiriaşul are obligaţia să posede autorizaţiile şi avizele specifice activităţii desfăşurate (SU,

sanitară, sanitar – veterinară, de mediu etc.).

9. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Contractul de închiriere îşi pierde valabilitatea în următoarele cazuri:

- prin expirarea termenului de închiriere cu obligaţia de a elibera spatiul în termen de 10 zile de la încetarea valabilităţii contractului;
- rezilierea contractului în cazul nerespectării/respectarii culpabile sau necorespunzatoare a obligatiilor asumate de catre una din parti, da dreptul partii lezate sa ceara rezilierea contractului si sa pretinda daune interese, fara a mai fi nevoie de interventia unei instante de judecata. - in cazul in care s-a depasit termenul de plata cu 60 de zile de la data scadentei sau in cazul nerespectarii unei clauze asumate de catre chirias, contractul de inchiriere se considera desfiintat de catre locator, fara punere in intarziere, fara alte formalitati si fara interventia instantei de judecata.
- rezilierea pentru nerespectarea obligatiilor contractuale.
- prin renuntare, in cazul imposibilitatii obiective de a exploata spatiul inchiriat . Solicitarea se va face cu cel putin 15 zile inainte
- prin denunţare unilaterală, în cazul în care interesul public o impune cu o notificare prelabila de 15 zile.
- in cazul in care chiriasul nu depune in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului o garantie echivalenta cu valoarea a doua chirii lunare, cu acordul partilor

10. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAŢIEI

10.1. Împotriva procedurii de desfăşurare a licitaţiei se pot depune contestaţii în maxim 24 de ore de la adjudecare.

10.2. Hotărârea definitivă luată după analizarea contestaţiei se va transmite contestatorului, în termen de 2 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

11. DISPOZIŢII FINALE

Prezentul caiet de sarcini, procesele – verbale de deschidere a ofertelor şi de adjudecare fac parte integrantă din contractul de închiriere.

Alte drepturi şi îndatoriri ale părţilor se stabilesc prin contract.

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

1.Informatii generale privind autoritatea contractantă
Municipiul Orăştie, cu sediul in str. Piaţa Aurel Vlaicu nr.3, tel.0254.241019.

2.Informatii privind obiectul licitaţiei: 1 spaţiu 21,08 mp., aparţinând domeniului public, situat în Municipiul Orăştie, str. Octavian Goga nr. 25.

3.Informatii privind documentaţia de atribuire
Documentaţia pentru înscriere la licitaţie poate fi obţinută de la Direcţia Arhitect-şef şi Administrarea Domeniul public şi privat, contravaloarea caietului de sarcini fiind de 50 lei. Plata se va face la casieria primăriei.
Ofertele se depun la sediul Municipiului Orăştie, Piaţa Aurel Vlaicu, nr.3, jud. Hunedoara, după cum urmează:
- Un plic interior ce va conţine formularul de ofertă, sigilat de ofertant
- Plicul interior cu numele sau denumirea ofertantului ce conţine oferta propriu-zisă, solicitarea de participare, copii după documentele de plata a taxei de participare la licitaţie, contravaloare caiet de sarcini, garanţie de participare, copie certificat de înregistrare la Registrul Oficiului Comerţului, statut societate sau certificat constatator eliberat de ORC pentru II, IF, sau PFA, certificat de atestare fiscala ANAF, DAPPP, certificat de atestare fiscală eliberat de primăria în care ofertantul îşi are sediul social, alta decât Municipiul Orăştie, pentru taxele si impozitele locale-din care sa rezulte ca nu are datorii, copie cod unic de înregistrare, se pun într-un plic exterior ce va fi sigilat de către ofertant.
-Preţul de pornire la licitatei: 7,50 lei/mp/lună
-Pasul de licitaţie: 10% din oferta cea mai mare, care nu poate fi mai mică decât preţul de pornire
-Criteriul de atribuire: conform prevederilor art.5 - Criteriile de atribuire a contractului de închiriere din Caietul de sarcini.

4. Ora, data şi ziua de desfăşurare a licitaţiei: data limită de depunere a ofertelor vor fi precizate în anunţul care se va publica într-un cotidian de circulaţie

locala.

5. Alte informaţii

Ofertanţii care au fost respinşi sau a căror oferta nu a fost declarată câştigătoare, vor fi informaţi asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 zile

calendaristice de la data realizării informării. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul atrage după sine pierderea garanţiei de participare. Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpa proprie. Restricţia operează pentru o durata de 3 ani.

Împotriva modalităţii de desfăşurare a licitaţiei se pot depune contestaţii în maxim 24 ore de la adjudecare. În termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului, câştigătorul licitaţiei are obligaţia de a depune o sumă echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanţie. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal după semnarea contractului de ambele părţi contractante.

6. Litigii

Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

DENUMIREA FIRMEI / (PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ)

_____

SEDIUL _____

COD FISCAL _____

REGISTRUL COMERȚULUI _____

O F E R T Ă,

Pentru inchirierea spatiului de 21,08 mp , situat în ORĂȘTIE, Str: OCTAVIAN GOGA NR. 25.

OFERTA _____ ***LEI/M²/luna.***

Durata de valabilitate a ofertei este de **30 zile.**

Semnătura, data și ștampila

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al _____

(numele și prenumele ofertantului)

Declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în nici una dintre situațiile care să ne împiedice să fim eligibili, după cum urmează:

a) în stare de faliment ori lichidare, cu afacerile administrate de un judecător sindic, fără venituri din salarii sau afaceri, ori într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) de neîndeplinire a obligațiilor de plată exigibile a impozitelor și taxelor către stat;

c) de furnizare a unor informații false în documente prezentate.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta. Orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competență și resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizații ai Consiliului Local al municipiului Orăștie, cu sediul în Orăștie, Piața Aurel Vlaicu, nr. 3, cu privire la orice aspect tehnic financiar în legătura cu activitatea noastră.

4. Prezenta declarație este valabilă până la data _____

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării

_____

Ofertant,

_____

(semnătură autorizată)

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr...../.....

I. PARTILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ORĂȘTIE, cu sediul social in str.Ăiața Aurel Vlaicu, nr.3, Orăștie, judetul Hunedoara, 0254/241019, CIF 4634515, reprezentat de PRIMAR– **ing. OVIDIU LAURENȚIU BĂLAN** in calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

Si

..... , cu sediul social in ....., str. ....., , judetul ....., numar de inmatriculare ....., CUI....., reprezentata prin ....., in calitate de **LOCATAR**, pe de alta parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului il constituie inchirierea pe o perioada de 5 ani a unui spatiu , in suprafata de 590 mp., situat in Municipiul Orăștie, str. Octavian Goga nr. 25, înscris în CF nr. 60175 – C3 in vederea desfasurarii activitati sociale.

III. TERMENUL

Art.2.Termenul inchirierii este de 5 (cinci) ani fara posibilitate de prelungire, incepand cu data de .....

IV. CHIRIA TOTALA, VALOAREA LUNARA SI ANUALA A CONTRACTULUI

Art.3. Pretul adjudecat la licitatia din data de ..... este de **..... lei/mp/luna** . Chiria lunara este de ..... **lei**. Valoarea anuala a contractului este de ..... **lei**.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.4 Chiria se achita lunar, in lei, pentru luna in curs.

Art.5. Neplata la termen a chiriei atrage dupa sine perceperea de penalitati in cuantum de 0,16% pe zi de intarziere, conform prevederilor Codului de procedura fiscala.

Pentru neplata la termen se va proceda la recuperarea datoriei pe calea executarii silite conform prevederilor legislatiei in vigoare.

Art.6 Plata se efectueaza de catre locatar in favoarea Municipiului Orăștie, prin ordin de plata confirmat de banca, in contul _____ , deschis la Trezoreria Orăștie, sau numerar la casieria primăriei. Dupa efectuarea platii prin ordin de plata, locatarul se obliga sa transmita o copie dupa ordinul de plata. Locatorul va elibera factura fiscala pentru platile efectuate de catre locatar.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art.7 Locatorul se obliga sa predea spatiul in stare corespunzatoare folosintei pentru care a fost inchiriat.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art.8 Locatarul se obliga :

a) Sa foloseasca spatiul conform destinatiei pentru care s-a incheiat prezentul contract si sa-l intretina ca un bun proprietar, cu obligatia de a-l igieniza minim de doua ori pe an;
b) Sa plateasca chiria la termenele prevazute in contract;
c) Dupa expirarea termenului sa restituie spatiul in starea initiala;
d) In conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare, locatarul este obligat sa respecte toate obligatiile ce ii revin pe linia respectarii normelor PSI si de asigurarea dotarii necesare pentru

interventie in caz de incendiu, intretinerea in perfecta stare a mijloacelor de interventie in caz de incendiu, din dotare, instruirea personalului. In cazul nerespectarii acestor obligatii, locatarul este direct raspunzator in eventualitatea declansari unui incendiu ;

e) In conformitate cu prevederile legislatiei specifice in vigoare, locatarul este obligat sa respecte dispozitiile privind protectia mediului;
f) Sa nu inchirieze sau sa dea in folosinta gratuita spatiul unei terte persoane fara acordul scris al locatorului;
g) Locatarul se obliga sa suporte toate cheltuielile legate de utilitati
h) Este strict interzisa prezentarea produselor in afara spatiului.

Art.9. Pastrarea curateniei in zona. Depozitarea gunoiului se va face numai in locurile special amenajate in acest scop.

Art.10.Sa declare contractul in termen de 30 de zile la serviciul Taxe si impozite.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.11 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale partile datoreaza despagubiri.

Art.12. Nerespectarea de catre locatar a prevederilor prezentului contract de inchiriere atrage dupa sine rezilierea acestuia, evacuarea fortata si plata de daune.

Art.13. Neplata chiriei pe o perioada mai mare de trei luni duce la rezilierea unilaterala a contractului fara nici o alta formalitate, plata de daune si evacuarea. Toate platile aferente evacuarii fortate se suporta de catre locatar. Acesta va fi de drept in intarziere la implinirea termenului fara a fi necesara notificarea.

Art.14. Forta majora si cazul fortuit apara de raspundere partea care o invoca, daca a fost comunicata in termen de 5 zile celeilalte parti contractuale.

IX. LITIGII

Art.15. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere sunt de competenta instantei judecatoresti de drept comun.

X. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.16. Incetarea contractului are loc in urmatoarele cazuri :

a) La expirarea termenului de inchiriere cu obligatia de a elibera spatiul in termen de 10 zile de la incetarea valabilitatii contractului;
b) Neexecutarea/ executarea culpabila sau necorespunzatoare a obligatiilor asumate de catre una dintre parti da dreptul partii lezate sa ceara rezilierea contractului si a pretinda daune- interese, fara a mai fi nevoie de interventia unei instante judecatoresti;
c) In cazul in care s-a depasit termenul de plata al chiriei cu 90 de zile de la data scadentei sau in cazul nerespectarii unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se considera desfiintat de catre locator, fara punere in intarziere, fara alte formalitati si fara interventia instantei de judecata;
d) Rezilierea pentru nerespectarea obligatiilor contractuale, rezultand evacuarea pe cheltuiala locatarului;
e) Prin denuntarea unilaterala de catre locator in cazul in care interesul public o impune cu o notificarea prealabila de 15 zile;
f) Prin renuntare, in cazul imposibilitatii obiective de a-l exploata. Solicitarea se face cu cel putin 15 zile inainte;
g) Neplata chiriei pentru trei luni consecutive;
h) Cu acordul partilor.

XI. CLAUZE SPECIALE

Art.17. In caz de disparitie a locatarului obligatiile de plata sunt preluate de reprezentantul legalpersoana fizica sau juridica dupa caz, a locatarului si/sau de succesorii/urmasii in drept ai acestuia. Art.18. Locatarul se obliga sa anunte in timp util eventualele modificari ale datelor de identificare ale societatii. In caz contrar, locatorul are drept de reziliere unilaterala a contractului, de evacuare fortata si de cerere de despagubire .

Art.19.**Castigatorul licitatiei are obligatia de a depune in termen de maxim 30 de zile de la data semnarii contractului o garantie echivalenta a doua rate lunare .**

Părţile au înţeles să încheie prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
PRIMAR,
Ing: OVIDIU LAURENŢIU BĂLAN

LOCATAR,

DIRECTOR ECONOMIC

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ŞI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV ADJ.
Ing. CĂLIN ŞERBAN

CONSILIER JURIDIC,
Jr. ADRIANA BOGDAN

VIZA C.F.P.