ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂŞTIE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 245 /2026

privind exercitarea dreptului de preempțiune, însușirea raportului de evaluare şi cumpărarea unui imobil și a terenului intravilan situate în Municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5

Consiliul Local al municipiului Orăştie, Județul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.263/21.10.2026 și referatul de aprobare nr.19051/21.10.2026 al Primarului municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind exercitarea dreptului de preempțiune, însușirea raportului de evaluare şi cumpărarea unui imobil și a terenului intravilan situate în Municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5.

În baza raportului nr.19052/21.10.2026 al Direcției 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 în ședința comisiei din data de 23.10.2026.

Având în vedere cererea depusă de dl Voicu Nicolae – Grigore, administrator al SC Sim Direct Panimex SRL Simeria înregistrată sub nr.18995/20.10.2026 cu referire la exercitarea dreptului de preemțiune cu privire la imobilul situat în municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5.

Luând în considerare adresa nr.1510/20.10.2026 a Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara și adresa nr.22809/20.10.2026 a Consiliului Județean Hunedoara prin care acestea nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului situat în municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5, cod HD – II-a-B-03375.12 din Lista Monumentelor Istorice 2015.

Ținând cont de prevederile art.4, alin.(4) și alin.(8) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.557, alin.(1) din Codul Civil aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit. c), alin.(7), lit. j), art.139, alin.(2), art.243, alin.(1), lit. a) și art.196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art.1 : Municipiul Orăștie își exercită dreptul de preemțiune pentru imobilul monument istoric din Municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5, înscris în CF nr.65314 Orăștie, nr.Cad : 42, Top 65, cod LMI : HD - II-a-B-03375.12 din Lista Monumentelor Istorice 2015, proprietatea SC Sim Direct Panimex SRL Simeria.

Art.2 : Se însușește raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 534 mp înscris în CF 65314 Orăștie, nr.Cad 42, nr.Top 65 și a construcției edificate pe acesta proprietatea SC Sim Direct Panimex SRL Simeria, situate în municipiul Orăștie, str.Ion Creangă, nr.4-5 întocmit de către dl Ploesteanu Flaviu Horia Vasile, expert evaluator ANEVAR, care constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art.3 : Aprobă cumpărarea prin negociere directă de la SC Sim Direct Panimex SRL Simeria a terenului și a construcției, compusă din clădire moară, birou, sală mașini, magazie de grâu, casă poartă, inclusiv bunurile mobile respectiv utilaje, instalații și echipamente care compun ansamblul funcțional Moara Cetății menționate la art.2, la valoarea maximă de 944.462 lei, respectiv 176.634 EURO.

Art.4 : Imobilele menționate la art.1 vor face parte din proprietatea privată a Municipiului Orăștie și vor fi inventariate în domeniul privat al Municipiului Orăștie.

Art.5 : Se împuternicește Primarul municipiului Orăştie, dl ing.Ovidiu Laurenţiu Bălan să semneze contractul de vânzare - cumpărare ce se va încheia la notarul public.

Art.6 : Taxele notariale și cheltuielile legate de înscrierea terenului și a construcției în Cartea Funciară vor fi suportate din bugetul local al municipiului Orăștie.

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

Art.8 : Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul Municipiului Orăștie şi Direcția Arhitect-șef și Administrarea Domeniului public și privat 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;
- SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria;
- Publicare în Monitorul Oficial Local al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 23.10.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINŢĂ,
Dorin Ioan POPA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară convocată de îndată din data de 23 octombrie 2026, cu următoarele voturi :

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.245/2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii nr.245/2026 s-a făcut cu majoritate • simplă • absolută **x calificată**	23/10/2026	
Comunicarea către primar	27/10/2026	
Comunicarea către prefectul județului	27/10/2026	
Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	28/10/2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	28/10/2026	
Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	28/10/2026	
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 imobiliară – TEREN INTRAVILAN ȘI CONSTRUCȚIE

CLĂDIRE MOARĂ – „MOARA CETĂȚII”

CF nr. 65314 Orăștie; nr. cadastral 42, nr. topografic 65

Mun. Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, jud. Hunedoara

Valoare de piață la data de 08 octombrie 2026

Proprietar	**SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria**
Client	Municipiul Orăștie – prin Primăria Municipiului Orăștie
Utilizator desemnat	Municipiul Orăștie – prin Primăria Municipiului Orăștie
Evaluator	**PLOEȘTEANU FLAVIU – evaluator autorizat EPI, EBM, leg.15281**
Data inspecției	03.10.2026
Data evaluării / raportului	**08.10.2026**
Număr raport	306/CEE/08.10.2026

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

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

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

SCRISOARE DE TRANSMITERE

În atenția: Municipiului Orăștie – prin Primăria Municipiului Orăștie

Referitor la: evaluarea proprietății imobiliare înscrise în CF nr. 65314 Orăștie, situată în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, jud. Hunedoara, compusă din teren intravilan de 534 mp și construcția înscrisă la poziția A1.1, având destinația de moară.

La solicitarea clientului se estimează valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra terenului și construcției, în vederea fundamentării intenției Municipiului Orăștie de a cumpăra proprietatea de la SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria. Evaluarea se referă la proprietatea imobiliară în configurația și starea ei existente la data evaluării și nu la valoarea particulară pe care amplasamentul ar putea-o avea exclusiv pentru un anumit cumpărător.

Proprietatea este amplasată în zona centrală a municipiului, într-un țesut construit cu caracter istoric, cu front la strada Ion Creangă și vecinătăți cu funcțiuni publice și de cult. Clădirea a fost edificată, potrivit informației comunicate evaluatorului, în anul 1900, având o configurație adaptată utilizării sale istorice; unele spații au fost modificate și amenajate ulterior. Din documentația fotografică se disting finisaje și componente constructive cu niveluri diferite de uzură.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în ansamblu a fost selectată abordarea prin cost, ca unică abordare cantitativă adecvată particularităților imobilului și informațiilor disponibile. Valoarea terenului este estimată prin metoda comparației directe, iar valoarea contributivă a construcției este determinată pornind de la costul de nou, diminuat cu deprecierea cumulată. Abordările prin piață și prin venit au fost analizate, însă nu au fost aplicate pentru evaluarea proprietății construite în ansamblu, întrucât informațiile de piață identificate nu permit fundamentarea unor ajustări și parametri de calcul suficient de credibili. Motivele neaplicării acestora sunt prezentate și fundamentate în capitolele corespunzătoare ale raportului.

Abordare / componentă	Valoare euro	Valoare lei
Teren	16.180 euro	86.516 lei
Clădire	160.454 euro	857.946 lei
VALOARE de PIATA proprietate	**176.634 euro**	**944.462 lei**

***valoarea nu contine TVA

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



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 a fost elaborat cu respectarea prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR și aplicabile la data evaluării. Analizele, raționamentele și concluziile prezentate au fost fundamentate pe informațiile disponibile, caracteristicile proprietății evaluate și condițiile pieței imobiliare relevante, în limitele ipotezelor și condițiilor restrictive precizate în raport.

Activitatea de evaluare este independentă de obținerea unui nivel prestabilit al valorii. Remunerația evaluatorului nu este condiționată de rezultatul estimării, de acceptarea ori respingerea unei tranzacții sau de un eveniment ulterior.

B. Certificare profesională

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

- afirmațiile privind faptele prezentate în raport sunt, în limita informațiilor și documentelor analizate, adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate reprezintă raționamentul profesional propriu al evaluatorului și sunt formulate în mod imparțial și nepărtinitor;
- evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care face obiectul evaluării și niciun interes personal în raport cu proprietarul, clientul sau utilizatorul desemnat, cu excepția relației profesionale aferente prezentei misiuni de evaluare;
- efectuarea evaluării și remunerarea evaluatorului nu sunt condiționate de formularea unei anumite valori, de atingerea unui rezultat prestabilit sau de producerea unui eveniment ulterior;
- proprietatea a fost inspectată de evaluator, iar constatările rezultate din inspecție au fost avute în vedere în procesul de evaluare;
- evaluatorul deține calificarea, competența și experiența necesare pentru realizarea prezentei misiuni;
- nu a fost primită asistență profesională semnificativă din partea altor persoane, în afara situațiilor în care o asemenea asistență este menționată expres în raport;
- analizele, metodele de evaluare, datele de intrare, raționamentele profesionale și concluzia asupra valorii au fost formulate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – ANEVAR.

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



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 în evaluare utilizate
1.10. Responsabilitatea față de terți
1.11. Sursele de informații
1.12. Confirmarea conformității cu standardele
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
1.14. Proprietatea evaluată. Identificarea și amplasarea
1.15. Acces și dotare cu utilități
1.16. Descrierea construcției
1.17. Factori funcționali și comerciali ai amplasamentului
2. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE
2.1. Descrierea regiunii și a localității
2.2. Microlocalizarea și caracterul zonei
2.3. Segmentul imobiliar relevant
2.4. Analiza cererii
2.5. Analiza ofertei
2.6. Potențialul de venit și lichiditatea
2.7. Piața terenului aferent
2.8. Concluzia analizei de piață
3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII
3.1. Cea mai bună utilizare
3.2. Procedura de evaluare
3.3. Evaluarea terenului – metoda comparației directe
3.4. Abordarea prin cost
3.5. Abordarea prin venit – motivarea neaplicării
3.6. Abordarea prin piață – motivarea neaplicării pentru ansamblul construit
4. ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
5. ANEXE, FIȘE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

Expertul evaluator

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către **Cabinet de Expertiza si Evaluare FLAVIU PLOESTEANU** ,CIF 34661589 ,cu sediul in Orastie, str.Unirii, nr.64,jud.Hunedoara, prin expert evaluator membru titular ANEVAR-Flaviu PLOESTEANU și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos:

• etapele procesului de evaluare au fost realizate de către expert evaluator Flaviu PLOESTEANU,membru titular ANEVAR cu legitimația ANEVAR nr. 15218 – Valabilă 2026 ,Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației .

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, compusă din teren intravilan în suprafață de 534 mp (534,03 mp suprafață măsurată), având categoria de folosință curți-construcții, și construcția înscrisă la poziția A1.1, cu destinație industrială, utilizată ca moară.

Construcția a fost edificată în anul 1900, potrivit informațiilor comunicate evaluatorului, și are o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp. De-a lungul timpului, unele spații au suferit modificări și amenajări, fără ca acestea să determine schimbări semnificative ale caracteristicilor constructive și funcționale generale ale imobilului.

Componentă	Identificare CF	Suprafață	Caracteristici
Teren	A1 – CAD: 42 / Top: 65	534 mp; 534,03 mp măsurați	Intravilan; categoria curți-construcții; teren aferent construcției
Construcție	A1.1 – CAD: 42 / Top: 65	Scd = 1.068 mp	Clădire moară cu încăperi și spații anexe înscrise în CF; an construire declarat 1900

1.2. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE. ASPECTE JURIDICE

Potrivit extrasului de carte funciară nr. 65314 Orăștie, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăștie, proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, fiind identificată prin nr. cadastral 42 și nr. topografic 65, provenind din vechea carte funciară nr. 5679.

Imobilul este compus din:

- **Teren intravilan**, înscris la poziția A1, în suprafață de 534 mp (suprafață măsurată de 534,03 mp), având categoria de folosință curți-construcții.
- **Construcția înscrisă la poziția A1.1**, având destinația cadastrală de construcție industrială și edilitară, descrisă în cartea funciară ca fiind clădire moară, birou, sală mașini, magazie de grâu și casă poartă.

Construcția a fost edificată, potrivit informațiilor comunicate evaluatorului, în anul 1900, având o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp. Această suprafață nu este menționată în extrasul de carte funciară prezentat, fiind utilizată pe baza informațiilor furnizate evaluatorului.

Situația juridică a dreptului de proprietate

Conform înscrierilor din Partea a II-a a cărții funciare, dreptul de proprietate asupra terenului și construcției aparține societății **SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria**, fiind intabulat în cota de 1/1, cu titlu de cumpărare, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2032 din 01.10.2001, potrivit înscrierii nr. 1507 din 05.10.2001.

În Partea a III-a a cărții funciare, referitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, nu sunt evidențiate înscrieri.

Prin urmare, în cadrul prezentei evaluări se are în vedere **dreptul deplin de proprietate asupra terenului și construcției**, în configurația fizică și juridică existentă la data evaluării.

Evaluarea este realizată în ipoteza că drepturile de proprietate înscrise în cartea funciară sunt valabile și opozabile, iar asupra imobilului nu există alte limitări juridice sau drepturi ale terților, neaduse la cunoștința evaluatorului, care ar putea influența semnificativ valoarea de piață.

Analiza juridică se întemeiază pe documentele puse la dispoziția evaluatorului și nu reprezintă o verificare juridică exhaustivă a titlului de proprietate. Eventualele modificări ale situației juridice ulterioare emiterii extrasului de carte funciară nu sunt reflectate în prezenta analiză.

1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA DESEMNATĂ

Scopul prezentei evaluări îl constituie estimarea **valorii de piață a proprietății imobiliare** situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, compusă din teren intravilan în suprafață de 534 mp și construcția cu destinație de moară, având suprafața construită desfășurată de 1.068 mp.

Evaluarea este efectuată la solicitarea Municipiului Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, în vederea fundamentării unei posibile operațiuni de cumpărare a proprietății imobiliare de la actualul proprietar, SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria.

Utilizarea desemnată a raportului constă în furnizarea unei opinii independente și fundamentate asupra valorii de piață a proprietății, care să constituie un element de referință în procesul de analiză și adoptare a deciziei privind eventuala achiziție a imobilului de către autoritatea publică locală.

Valoarea de piață va fi estimată prin raportare la caracteristicile fizice, juridice, funcționale și economice ale proprietății, la amplasamentul acesteia și la condițiile pieței imobiliare relevante, existente la data evaluării.

În determinarea valorii nu vor fi luate în considerare eventualele avantaje particulare, interese strategice sau beneficii specifice exclusiv autorității publice locale, care nu ar fi disponibile participanților obișnuiți pe piață.

Raportul de evaluare nu reprezintă un studiu de oportunitate a achiziției, nu stabilește prețul obligatoriu al unei eventuale tranzacții și nu substituie procedurile administrative și juridice necesare cumpărării imobilului.

Valoarea estimată va reprezenta valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra ansamblului imobiliar, format din teren și construcție, la data de 08.10.2026.

1.4. CLIENT ȘI UTILIZATOR DESEMNAT

Clientul evaluării este Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, județul Hunedoara, în calitate de autoritate publică locală interesată de achiziționarea proprietății imobiliare situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie.

Raportul este întocmit pentru fundamentarea deciziei privind eventuala cumpărare a proprietății imobiliare aparținând SC SIM DIRECT PANIMEX SRL Simeria, în condițiile și pentru scopul precizate în termenii de referință ai evaluării.

Concluziile raportului sunt destinate utilizării de către client și utilizatorul desemnat, inclusiv în cadrul procedurilor administrative și deliberative aferente analizării și aprobării eventualei achiziții, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

Utilizarea raportului pentru alte scopuri decât cel declarat, precum și de către alte persoane sau entități decât utilizatorul desemnat, nu intră în responsabilitatea evaluatorului, în afara situațiilor prevăzute de lege sau agreate în mod expres de acesta.

1.5. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII RESTRICTIVE

A. Ipoteze generale

Evaluarea proprietății imobiliare a fost realizată în baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, a constatărilor efectuate cu ocazia inspecției, a documentației fotografice și a informațiilor relevante privind piața imobiliară.

La elaborarea raportului au fost avute în vedere următoarele ipoteze generale:

- Se consideră că informațiile și documentele furnizate evaluatorului sunt autentice, corecte și complete, în măsura în care nu au fost identificate elemente care să indice contrariul.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului este considerat valabil, fiind analizat potrivit înscrierilor din extrasul de carte funciară nr. 65314 Orăștie. Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice suplimentare privind proveniența și valabilitatea titlurilor de proprietate.
- Suprafața terenului considerată în evaluare este de 534 mp, conform înscrierilor din cartea funciară. Suprafața construită desfășurată a clădirii este de 1.068 mp, potrivit informațiilor comunicate evaluatorului, aceasta nefiind menționată în extrasul de carte funciară prezentat.

- Anul construirii clădirii este considerat 1900, potrivit informațiilor furnizate evaluatorului. În decursul existenței sale, unele spații au suferit modificări și amenajări, fără ca acestea să fie considerate de natură să influențeze semnificativ valoarea de piață a construcției în ansamblu.
- Starea fizică a construcției este apreciată pe baza inspecției vizuale și a documentației fotografice disponibile. Evaluatorul nu a efectuat expertize tehnice de rezistență, investigații distructive sau verificări ale elementelor constructive ascunse.
- Având în vedere vechimea construcției, se admite posibilitatea existenței unor degradări sau deficiențe care nu pot fi identificate printr-o inspecție vizuală obișnuită. Evaluarea reflectă starea fizică aparentă și informațiile disponibile la data evaluării, fără a constitui o certificare a siguranței structurale a clădirii.
- Existența și funcționalitatea instalațiilor și racordurilor la rețelele de utilități sunt considerate numai în limita informațiilor disponibile, fără verificarea capacităților tehnice, a conformității instalațiilor sau a situației contractuale a branșamentelor.
- Nu au fost efectuate investigații privind eventualele contaminări ale terenului, prezența substanțelor periculoase sau alte probleme de mediu. Evaluarea nu include costuri de remediere a unor asemenea situații, în lipsa unor informații concrete care să justifice luarea lor în considerare.
- Evaluarea are în vedere caracteristicile juridice, fizice și economice ale proprietății existente la data de 08.10.2026, fără a include modificări sau evenimente ulterioare acestei date.

B. Ipoteze speciale

În cadrul prezentei evaluări nu au fost adoptate ipoteze speciale privind modificarea situației fizice, juridice sau funcționale existente a proprietății.Imobilul este evaluat în configurația sa actuală, ținând seama de destinația înscrisă în cartea funciară, de vechimea construcției, de starea de întreținere și de caracteristicile amplasamentului.

Amplasamentul este situat în intervalul de adrese inclus în Ansamblul urban „Str. Ion Creangă" (cod LMI HD-II-a-B-03375.12, grupa B), potrivit informațiilor patrimoniale identificate. Această împrejurare a fost avută în vedere la aprecierea posibilităților de intervenție și a celei mai bune utilizări; condițiile aplicabile parcelei și construcției, precum și avizele necesare, vor fi confirmate prin documentațiile urbanistice și de la autoritățile competente. Simpla încadrare în ansamblul clasat nu dovedește clasificarea individuală a clădirii.

Posibilitatea adaptării construcției pentru alte utilizări va fi examinată în cadrul analizei celei mai bune utilizări, fără a presupune automat că o eventuală schimbare de destinație este permisă legal sau realizabilă fără investiții suplimentare.

C. Condiții restrictive și limitări ale evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit în următoarele condiții restrictive:

- Raportul este destinat exclusiv scopului și utilizatorului desemnat, respectiv fundamentării unei posibile achiziții a proprietății imobiliare de către Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru utilizarea raportului în alte scopuri decât cele precizate în termenii de referință ai evaluării.
- Raportul nu reprezintă o expertiză tehnică a construcției, un studiu geotehnic, un audit energetic, o investigație de mediu sau o certificare a conformității construcției cu reglementările tehnice și urbanistice în vigoare.
- Evaluatorul nu garantează inexistența unor vicii ascunse, defecte structurale sau degradări neidentificabile prin inspecția vizuală. Eventuala identificare ulterioară a unor asemenea deficiențe semnificative poate determina necesitatea reanalizării concluziilor evaluării.

- Eventualele costuri de consolidare, modernizare, reabilitare sau schimbare a destinației construcției vor fi avute în vedere în măsura în care sunt relevante pentru scenariul de evaluare adoptat și pot fi fundamentate corespunzător.
- Valoarea de piață estimată reflectă condițiile pieței imobiliare existente la data evaluării și nu constituie o garanție privind prețul care va putea fi obținut într-o tranzacție efectivă.
- Valoarea estimată nu include avantaje economice particulare sau beneficii specifice exclusiv unui anumit cumpărător, inclusiv autorității publice locale interesate de achiziționarea proprietății.
- Raportul trebuie analizat și utilizat în integralitatea sa. Extragerea unor informații sau concluzii din contextul general al evaluării poate conduce la interpretări eronate.
- Valoarea de piață va fi exprimată fără TVA, tratamentul fiscal concret al eventualei tranzacții urmând a fi stabilit potrivit legislației fiscale aplicabile.

Concluziile evaluării sunt valabile în condițiile ipotezelor și limitărilor prezentate, pe baza informațiilor disponibile și a raționamentului profesional aplicat la data evaluării.

1.6. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Având în vedere scopul evaluării și utilizarea desemnată a raportului, baza de evaluare adoptată este **valoarea de piață**, în conformitate cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, din cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR și aplicabile la data evaluării.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o expunere adecvată pe piață și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În cadrul prezentei evaluări, valoarea de piață se referă la **dreptul deplin de proprietate asupra ansamblului imobiliar**, format din terenul intravilan în suprafață de 534 mp și construcția cu destinație de moară, având suprafața construită desfășurată de 1.068 mp, situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara.

Estimarea valorii de piață are în vedere caracteristicile juridice, fizice, constructive, funcționale și economice ale proprietății, amplasamentul acesteia, starea de întreținere, posibilitățile de utilizare și condițiile existente pe piața imobiliară relevantă la data evaluării.

În determinarea valorii se va ține seama de cea mai bună utilizare a proprietății, respectiv de utilizarea posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la valoarea maximă a proprietății, astfel cum va fi fundamentată în capitolul destinat acestei analize.

Având în vedere că evaluarea este efectuată în vederea unei posibile achiziții de către Municipiul Orăștie, se precizează că valoarea de piață va fi determinată independent de interesul particular al autorității publice locale pentru proprietatea respectivă. Nu vor fi incluse eventuale avantaje speciale, beneficii strategice sau elemente de valoare specifice exclusiv unui anumit cumpărător, în măsura în care acestea nu sunt recunoscute și de participanții obișnuiți pe piață.

Valoarea de piață nu reprezintă în mod necesar prețul la care se va încheia o eventuală tranzacție, acesta putând fi influențat de negocierile dintre părți și de condițiile concrete ale vânzării.

Data evaluării este 08.10.2026, aceasta reprezentând data la care se raportează analiza și concluzia asupra valorii de piață.

Valoarea va fi exprimată în euro și în lei, conversia realizându-se la cursul de schimb EUR/RON comunicat de Banca Națională a României, aferent datei evaluării.

Valorile estimate vor fi exprimate fără TVA. Tratamentul fiscal al eventualei tranzacții nu face obiectul prezentei evaluări, urmând a fi stabilit potrivit prevederilor legale aplicabile și situației fiscale concrete a părților.

1.7. DATA INSPECȚIEI ȘI DATA EVALUĂRII

Inspecția proprietății a fost efectuată la data de **03.10.2026**, de către evaluatorul autorizat FlaviuPLOEȘTEANU.

În cadrul inspecției au fost urmărite identificarea proprietății, caracteristicile amplasamentului, accesibilitatea, configurația constructivă și funcțională, materialele și finisajele, starea fizică aparentă a construcției, precum și celelalte elemente relevante pentru estimarea valorii de piață.

Inspecția a avut caracter vizual, fără efectuarea unor investigații tehnice asupra structurii de rezistență, a elementelor constructive ascunse sau a instalațiilor clădirii.

Data evaluării este 08.10.2026, aceasta reprezentând data de referință la care se raportează caracteristicile proprietății, condițiile pieței imobiliare și concluzia asupra valorii de piață.

Data raportului de evaluare este 08.10.2026.

Pentru exprimarea valorilor în moneda națională se utilizează cursul de schimb aferent datei evaluării, respectiv **1 euro = 5,3470 lei**, conform cursului comunicat de Banca Națională a României, indicat pentru prezenta evaluare.

1.8. MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ

Valoarea de piață estimată are în vedere o tranzacție desfășurată în condiții normale de piață, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, independenți, informați și neconstrânși, după o perioadă adecvată de expunere a proprietății pe piață.

În cadrul evaluării se consideră că plata prețului se realizează integral la transferul dreptului de proprietate, în numerar sau echivalent de numerar, fără condiții speciale de finanțare, facilități de plată, eșalonări, compensări sau alte aranjamente particulare care ar putea influența prețul tranzacției.

Valoarea de piață nu include cheltuielile aferente tranzacționării proprietății, precum onorariile notariale, comisioanele de intermediere sau alte costuri specifice transferului dreptului de proprietate.

Valoarea estimată va fi exprimată în euro și lei, utilizând cursul de schimb aferent datei evaluării, 08.10.2026, de **5,3470 lei/euro**, și va fi prezentată fără TVA. Regimul fiscal concret al eventualei tranzacții urmează să fie stabilit de părți, potrivit legislației aplicabile.

1.9. ABORDĂRI ÎN EVALUARE UTILIZATE

Selectarea abordărilor a avut în vedere caracteristicile unei construcții industriale istorice, edificată în anul 1900, cu o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp, situată în zona centrală a municipiului Orăștie, precum și tipul, relevanța și credibilitatea informațiilor de piață disponibile. Au fost analizate toate cele trei abordări prevăzute de SEV 103 și SEV 230; nu s-a urmărit obținerea formală a mai multor rezultate în lipsa unor date verificabile.

Abordarea prin cost – selectată pentru proprietatea în ansamblu

Abordarea prin cost a fost selectată ca unică abordare cantitativă pentru ansamblul imobiliar. Pentru construcția de 1.068 mp se va estima costul de nou adecvat utilității economice, din care se vor deduce deprecierea fizică, funcțională și externă, fundamentate distinct. La valoarea contributivă rezultată a construcției se va adăuga valoarea terenului.

Evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Terenul intravilan de 534 mp se va evalua separat prin metoda comparației directe, folosind oferte și, dacă sunt disponibile, tranzacții de terenuri cu utilizare și regim juridic comparabile. Aplicarea metodei de piață pentru componenta teren nu constituie aplicarea abordării prin piață asupra întregii proprietăți construite; ea reprezintă o etapă a determinării valorii prin cost.

Abordarea prin piață

Au fost identificate oferte de vânzare pentru proprietăți comerciale și alte clădiri de dimensiuni importante. Acestea diferă însă semnificativ de subiect prin destinație, vechime, soluție constructivă, stare, tipul suprafeței declarate și premisele de utilizare. Nu există în prezent un eșantion pentru care diferențele să poată fi transformate în ajustări cantitative suficient de credibile. Aplicarea comparației directe ar conduce la o indicație cu un grad ridicat de arbitrar, motiv pentru care această abordare nu este utilizată pentru estimarea valorii ansamblului; informațiile rămân repere secundare de plauzibilitate.

Abordarea prin venit

Cercetarea a evidențiat oferte de închiriere pentru spații cu utilizări și niveluri de amenajare eterogene, fără un eșantion comparabil cu configurația și starea morii. Nu sunt suficient fundamentate suprafața închiriabilă efectivă, chiria adecvată fiecărei categorii de spațiu, nivelul investițiilor de adaptare, gradul de ocupare și rata de capitalizare corespunzătoare riscului. Capitalizarea unui venit construit preponderent pe ipoteze ar putea genera o valoare aparent precisă, dar insuficient susținută. Neaplicarea abordării nu echivalează cu lipsa oricărui potențial de utilizare economică.

Concluzie metodologică

Folosirea unei singure abordări cantitative este justificată prin particularitățile proprietății și limitele efective ale datelor de piață, în acord cu cerințele SEV 103, SEV 230 și GEV 630. Rezultatul prin cost va fi supus verificării critice a deprecierii, a celei mai bune utilizări și a plauzibilității economice; alegerea abordării prin cost nu înlătură obligația de analiză a pieței. Motivele detaliate pentru neaplicarea celorlalte abordări sunt dezvoltate la punctele 3.5 și 3.6.

1.10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea Municipiului Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie, exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată, respectiv estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea fundamentării unei posibile achiziții.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea profesională pentru analizele, opiniile și concluziile exprimate în raport, în limitele termenilor de referință, ale informațiilor disponibile și ale ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate.

Raportul este destinat clientului și utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terții care utilizează raportul în alte scopuri sau în alte condiții decât cele prevăzute în termenii de referință ai evaluării, cu excepția obligațiilor care decurg din dispozițiile legale aplicabile.

Transmiterea raportului către alte persoane sau instituții, inclusiv în cadrul procedurilor administrative privind achiziționarea proprietății, nu conferă automat acestora calitatea de utilizatori desemnați și nu extinde responsabilitatea profesională a evaluatorului.

Raportul trebuie interpretat și utilizat în integralitatea sa, concluziile asupra valorii fiind valabile numai în contextul analizelor, ipotezelor și limitărilor care au stat la baza elaborării acestuia.

1.11. SURSELE DE INFORMAȚII

Pentru identificarea proprietății imobiliare, analiza caracteristicilor juridice, fizice și economice ale acesteia, precum și pentru fundamentarea valorii de piață, au fost utilizate, în funcție de relevanța și disponibilitatea acestora, următoarele categorii de informații și documente:

A. Documente și informații privind proprietatea evaluată

- Extrasul de carte funciară nr. 65314 Orăștie, eliberat de OCPI Hunedoara – BCPI Orăștie, din care au fost preluate informațiile privind identificarea cadastrală, suprafața terenului, descrierea construcției, titularul dreptului de proprietate și situația sarcinilor înscrise.
- Informațiile furnizate de proprietar privind anul edificării construcției (1900), suprafața construită desfășurată (1.068 mp), destinația și utilizarea imobilului, precum și lucrările de modernizare și amenajare declarate ca fiind realizate în anul 2018 asupra unei suprafețe de 534 mp. Aceste informații au fost utilizate în descrierea proprietății și în analiza deprecierii construcției, cu precizarea limitelor de verificare a lucrărilor declarate.
- Constatările rezultate din inspecția proprietății, referitoare la amplasament, accesibilitate, configurație constructivă, compartimentare, materiale, finisaje și starea fizică aparentă.
- Documentația fotografică a proprietății, cuprinzând imagini exterioare și interioare, utilizată pentru identificarea și descrierea caracteristicilor constructive și a stării de întreținere.

B. Informații privind piața imobiliară

- Oferte de vânzare a terenurilor intravilane din municipiul Orăștie și din zone comparabile, relevante pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.
- Oferte de închiriere pentru spații cu utilizări economice diferite, cercetate în scopul analizării posibilității de aplicare a abordării prin venit; acestea nu au fost selectate drept bază pentru un calcul cantitativ al chiriei proprietății evaluate.

- Informații privind nivelul prețurilor solicitate pentru alte proprietăți construite și nivelul chiriilor de ofertă, utilizate ca repere de context și pentru motivarea aplicabilității abordărilor, fără asimilarea acestora unor tranzacții ori chirii confirmate ale unui imobil echivalent.
- Baza de date proprie a evaluatorului și informațiile de piață documentate în cadrul altor lucrări de evaluare, în măsura relevanței și actualității acestora.

Cercetarea pieței imobiliare a fost realizată prin consultarea ofertelor publicate pe platformele OLX, Publi24, Romimo, Imobiliare.ro, Storia și Imoradar24, precum și prin analiza informațiilor existente în baza de date proprie a evaluatorului.

Au fost examinate, de asemenea, informațiile publice privind evaluarea și valorificarea unor terenuri aparținând Municipiului Orăștie, cuprinse în hotărârile Consiliului Local și în documentațiile aferente. Aceste informații au fost utilizate ca repere suplimentare de piață, cu diferențierea prețurilor solicitate, a valorilor aprobate și a tranzacțiilor efectiv confirmate.

Ofertele selectate pentru evaluarea terenului vor fi individualizate prin caracteristici, preț solicitat, sursă, URL și data verificării, cu documentarea probatorie aferentă. Ofertele privind clădirile și închirierile au rol de analiză calitativă și de justificare a neaplicării abordărilor pentru ansamblul imobiliar.

C. Surse tehnice, urbanistice și informații generale

- Informații publice privind municipiul Orăștie, caracteristicile zonei centrale, infrastructura urbană și dotările edilitare.
- Documentațiile de urbanism aplicabile amplasamentului, în măsura disponibilității acestora.
- Informații și documentații tehnice de specialitate utilizate pentru fundamentarea costurilor de construire și a deprecierilor, corespunzătoare caracteristicilor construcției evaluate.
- Informații privind condițiile economice generale și evoluția pieței imobiliare relevante la data evaluării.
- Cursul de schimb EUR/RON aferent datei de 08.10.2026, utilizat pentru exprimarea valorilor în moneda națională.
- Catalogul „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire", autor Corneliu Șchiopu, ediția 2016, editura IROVAL, cu actualizarea costurilor la nivelul anilor 2025–2026, utilizat pentru estimarea costului de nou al construcției prin metoda costurilor segregate, în raport cu caracteristicile constructive și nivelul finisajelor identificate.

Informațiile utilizate în cadrul evaluării vor fi analizate din perspectiva relevanței, credibilității și adecvării lor la scopul evaluării, acordându-se prioritate datelor verificabile și celor care reflectă condițiile pieței la data de referință.

1.12. CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare este elaborată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), aplicabile la data evaluării, 08.10.2026.

În realizarea evaluării au fost avute în vedere standardele generale și cele specifice evaluării proprietăților imobiliare, aplicate în raport cu natura bunului evaluat, scopul evaluării și particularitățile acestuia, după cum urmează:

- **SEV 100 – Cadrul general al evaluării:** au fost avute în vedere principiile fundamentale ale evaluării, exercitarea raționamentului profesional, independența evaluatorului și necesitatea fundamentării concluziilor pe informații relevante și credibile.

- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării:** au fost definite obiectul și scopul evaluării, clientul și utilizatorul desemnat, drepturile evaluate, data evaluării, baza valorii, abordările utilizate, ipotezele și condițiile restrictive. Evaluarea privește dreptul deplin de proprietate asupra terenului și construcției înscrise în CF nr. 65314 Orăștie.
- **SEV 102 – Tipuri ale valorii:** a fost adoptată valoarea de piață, corespunzătoare scopului evaluării, respectiv fundamentarea unei posibile achiziții a proprietății imobiliare de către Municipiul Orăștie. Estimarea are în vedere condițiile unei tranzacții între participanți obișnuiți pe piață, fără includerea unor avantaje particulare specifice cumpărătorului.
- SEV 103 – Abordări în evaluare: au fost analizate aplicabilitatea și credibilitatea abordărilor prin piață, venit și cost. Pentru proprietatea construită în ansamblu a fost reținută numai abordarea prin cost, deoarece datele privind vânzările și chiriile nu permit estimări cantitative credibile. Valoarea terenului, ca element component al abordării prin cost, se va estima prin comparație directă.
- **SEV 104 – Informații și date de intrare:** identificarea și analiza proprietății se bazează pe documentele cadastrale, informațiile furnizate evaluatorului, constatările inspecției și datele pieței imobiliare. În selectarea comparabilelor și a parametrilor de calcul vor fi urmărite relevanța, credibilitatea și concordanța informațiilor cu caracteristicile proprietății și cu data evaluării.
- SEV 105 – Modele de evaluare: modelul adoptat va cuprinde costul de nou al construcției, deprecierea fizică, funcțională și externă și valoarea terenului estimată separat. Nu se vor introduce artificial modele de capitalizare a veniturilor sau grile de comparație pentru clădire pe baza unor parametri insuficient susținuți. Datele de intrare și calculul deprecierii vor fi verificate pentru evitarea suprapunerilor.
- **SEV 106 – Documentare și raportare:** raportul va prezenta informațiile și analizele necesare înțelegerii procesului de evaluare, inclusiv identificarea proprietății, sursele de informații, analiza pieței, cea mai bună utilizare, fundamentarea abordărilor, calculele și reconcilierea rezultatelor. Documentele și informațiile relevante vor fi păstrate în dosarul de lucru și prezentate, după caz, în anexele raportului.
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare:** evaluarea are în vedere dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan de 534 mp și a construcției cu suprafața construită desfășurată de 1.068 mp. Au fost analizate înscrierile din cartea funciară, titularul dreptului de proprietate, destinația construcției și situația sarcinilor, precum și caracteristicile juridice și fizice relevante pentru valoare.
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**: au fost urmărite identificarea juridică și fizică, analiza pieței, cea mai bună utilizare și adecvarea metodelor la datele disponibile. Particularitățile construcției din 1900 justifică analiza abordării prin cost, cu condiția fundamentării convingătoare a costului de nou, a tuturor deprecierilor și a contribuției economice a clădirii; cercetarea de piață va susține atât valoarea terenului, cât și aprecierea plauzibilității concluziei.

Aplicarea standardelor menționate urmărește asigurarea unui proces de evaluare fundamentat, coerent și verificabil, în care concluzia asupra valorii de piață rezultă din analiza caracteristicilor proprietății, a condițiilor pieței și a informațiilor disponibile la data evaluării.

1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată, respectiv estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, în vederea fundamentării unei posibile achiziții de către Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie.

Raportul este destinat clientului și utilizatorului desemnat, iar concluziile sale nu pot fi utilizate pentru alte scopuri decât cele precizate în termenii de referință ai evaluării, fără acordul prealabil al evaluatorului, cu excepția situațiilor prevăzute de lege.

Transmiterea raportului către autorități, instituții publice, organisme de control sau alte persoane îndreptățite, în cadrul procedurilor administrative și legale aferente achiziției, se poate realiza cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

Publicarea integrală sau parțială a raportului, reproducerea, citarea selectivă ori includerea concluziilor acestuia în alte documente trebuie realizate astfel încât să nu fie denaturate scopul evaluării, ipotezele, limitările sau raționamentele care au fundamentat valoarea estimată.

Raportul constituie un document unitar, iar interpretarea valorii de piață trebuie realizată în contextul tuturor informațiilor, analizelor, ipotezelor și condițiilor restrictive prezentate.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele interpretări eronate rezultate din utilizarea parțială, modificarea neautorizată sau prezentarea informațiilor din raport în afara contextului în care acestea au fost formulate.

Concluzia asupra valorii de piață este valabilă exclusiv la data evaluării, 08.10.2026, în condițiile pieței și ale caracteristicilor proprietății existente la această data.

1.14. PROPRIETATEA EVALUATĂ. IDENTIFICAREA ȘI AMPLASAREA

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, fiind înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, identificată prin nr. cadastral 42 și nr. topografic 65.

Imobilul este amplasat în **zona centrală a municipiului Orăștie**, într-un areal urban caracterizat prin existența unor construcții cu vechime apreciabilă, cu destinații rezidențiale, comerciale, administrative și de cult.

Amplasamentul se află în apropierea nucleului istoric al localității, într-o zonă cu caracter urban tradițional, în care fondul construit existent și configurația rețelei stradale reflectă dezvoltarea istorică a municipiului.

Caracteristicile terenului

Terenul aferent proprietății are suprafața înscrisă în cartea funciară de 534 mp, respectiv suprafața măsurată de 534,03 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Orăștie și având categoria de folosință curți-construcții.

Terenul este ocupat de construcția existentă și de suprafețele aferente acesteia, inclusiv spațiile necesare accesului și utilizării imobilului.

Proprietatea beneficiază de poziționare la frontul stradal al străzii Ion Creangă, într-o zonă urbană cu infrastructură stradală amenajată și accesibilitate către principalele funcțiuni ale centrului municipiului.

Suprafața relativ redusă a terenului, raportată la dimensiunile construcției existente, constituie o particularitate a proprietății, posibilitățile de utilizare și dezvoltare fiind condiționate de configurația actuală a imobilului și de reglementările urbanistice aplicabile.

Caracteristicile construcției și relația cu amplasamentul

Pe teren este edificată o construcție cu destinația de moară, realizată în anul 1900, având o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp.

Construcția este integrată în fondul construit al zonei centrale și prezintă caracteristici arhitecturale și constructive specifice perioadei în care a fost edificată. Configurația acesteia reflectă destinația inițială, cu spații și compartimentări adaptate activității desfășurate în cadrul imobilului.

În decursul timpului, unele spații au suferit modificări și amenajări, fără schimbarea semnificativă a caracteristicilor generale ale clădirii.

Vecinătăți și caracteristicile zonei

Zona în care este amplasată proprietatea se caracterizează printr-un fond construit eterogen, cu clădiri având vechimi, regimuri de înălțime și utilizări diferite.

În imediata vecinătate se regăsesc construcții cu funcțiune de cult și alte imobile specifice zonei centrale, amplasamentul prezentând caracteristici diferite de cele ale zonelor industriale periferice ale municipiului.

Poziționarea centrală reprezintă un avantaj din perspectiva accesibilității și a proximității față de principalele funcțiuni urbane. În același timp, caracteristicile fondului construit existent și ale rețelei stradale pot determina anumite limitări privind accesul autovehiculelor de mare tonaj, parcarea și posibilitățile de extindere sau reconversie a construcției.

Eventualele restricții urbanistice sau condiționări privind intervențiile asupra clădirii, determinate de amplasarea acesteia în apropierea zonei istorice a municipiului, vor fi avute în vedere în măsura în care rezultă din documentațiile urbanistice și reglementările legale aplicabile.

Influența amplasamentului asupra valorii proprietății

Din perspectiva pieței imobiliare, amplasarea în zona centrală constituie un element favorabil, însă contribuția acesteia la valoarea de piață trebuie analizată în corelație cu caracteristicile constructive, vechimea, starea fizică și posibilitățile efective de utilizare a proprietății.

Destinația industrială istorică a construcției, configurația funcțională specifică și vechimea apreciabilă pot limita atractivitatea acesteia pentru anumite categorii de cumpărători, în raport cu proprietățile moderne, concepute pentru utilizări comerciale sau de servicii.

Pe de altă parte, poziționarea centrală poate oferi posibilități de utilizare alternativă, în măsura în care acestea sunt permise urbanistic, realizabile din punct de vedere tehnic și justificate economic.

1.15. ACCES ȘI DOTARE CU UTILITĂȚI

Accesul la proprietate

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează din strada Ion Creangă, arteră situată în zona centrală a municipiului Orăștie, caracterizată printr-un front construit predominant tradițional și infrastructură stradală amenajată.

Strada beneficiază de suprafață carosabilă pavată, proprietatea având deschidere directă către aceasta. Din configurația construcției și din constatările efectuate rezultă existența unor accese pietonale și a unei deschideri de dimensiuni mai mari, corespunzătoare destinației inițiale a imobilului.

Amplasarea în zona centrală asigură o accesibilitate favorabilă către principalele funcțiuni administrative, comerciale și de servicii ale municipiului. Totodată, caracteristicile rețelei stradale din centrul istoric pot impune anumite limitări în privința accesului autovehiculelor de mare tonaj, a manevrelor de transport și a posibilităților de staționare sau parcare.

Din perspectiva utilizării imobiliare, accesibilitatea reprezintă un element favorabil al amplasamentului, însă compatibilitatea acesteia cu diferitele utilizări economice trebuie analizată în raport cu particularitățile funcționale ale construcției și cu cerințele specifice fiecărei activități.

Dotarea cu utilități

Proprietatea este amplasată într-o zonă urbană centrală, deservită de infrastructura tehnico-edilitară a municipiului Orăștie.

În cadrul construcției se evidențiază existența unor instalații electrice, corespunzătoare destinației și utilizării anterioare a imobilului. Caracteristicile tehnice, starea de funcționare și conformitatea acestora cu cerințele actuale nu au făcut obiectul unor verificări de specialitate.

În ceea ce privește alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu gaze naturale și instalațiile de încălzire, disponibilitatea rețelelor în zonă nu echivalează cu confirmarea existenței și funcționalității tuturor racordurilor individuale ale proprietății. Aceste aspecte sunt avute în vedere în limita informațiilor disponibile.

Având în vedere vechimea construcției, edificată în anul 1900, instalațiile existente pot necesita lucrări de reabilitare, modernizare sau adaptare la cerințele tehnice și funcționale actuale, în funcție de utilizarea avută în vedere.

Influența accesului și a utilităților asupra valorii

Poziționarea centrală, accesul direct din strada Ion Creangă și existența infrastructurii edilitare în zonă constituie elemente favorabile amplasamentului.

Cu toate acestea, contribuția lor la valoarea proprietății trebuie apreciată în corelație cu starea fizică și funcțională a construcției, cu gradul de adecvare a instalațiilor și cu eventualele investiții necesare pentru utilizarea eficientă a imobilului.

1.16. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Construcția supusă evaluării este o clădire cu destinație industrială, utilizată ca moară, situată în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, la poziția A1.1.

Clădirea a fost edificată în anul **1900**, având o **suprafață construită desfășurată de 1.068 mp**, conform informațiilor comunicate evaluatorului.

Construcția prezintă caracteristicile arhitecturale și constructive specifice clădirilor industriale realizate la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, cu zidărie masivă, elemente structurale din lemn și spații interioare adaptate destinației inițiale.

De-a lungul perioadei de exploatare, construcția a suferit modificări, compartimentări și amenajări interioare, realizate în diferite etape. Potrivit informațiilor comunicate de proprietar, în anul 2018 au fost executate lucrări de modernizare și amenajare asupra unei suprafețe de aproximativ 534 mp din suprafața construită desfășurată totală de 1.068 mp.

Natura și amploarea exactă a acestor lucrări nu au fost confirmate prin documentații tehnice sau situații de lucrări. Prin urmare, suprafața menționată reprezintă o informație declarată privind intervențiile efectuate, fără a putea fi asimilată automat unei suprafețe reconstruite integral în anul 2018.

Aceste intervenții sunt avute în vedere la analiza stării fizice și a deprecierii construcției, în corelație cu caracteristicile constructive, vechimea elementelor și starea de întreținere constatată la inspecție.

A. Soluția constructivă

Din analiza caracteristicilor vizibile cu ocazia inspecției și a documentației fotografice rezultă următoarele elemente constructive:

Fundații: Nu au fost puse la dispoziție documente tehnice privind tipul, materialele și dimensiunile fundațiilor. Acestea nu au putut fi examinate direct, nefiind efectuate investigații asupra elementelor constructive îngropate.

Structura de rezistență: Construcția prezintă pereți din zidărie de cărămidă și elemente portante din lemn, fiind evidențiate grinzi și stâlpi din lemn de secțiuni importante, caracteristici soluției constructive și perioadei de edificare. Alcătuirea structurală completă și modul de conlucrare a elementelor portante nu au fost stabilite prin expertiză tehnică.

Pereți exteriori: Realizați din zidărie de cărămidă, cu suprafețe exterioare tencuite și zugrăvite. Fațadele prezintă caracteristici arhitecturale specifice perioadei de construire, cu goluri pentru ferestre și accese adaptate destinației clădirii.

Pereți interiori și compartimentări: Predominant din zidărie, cu suprafețe tencuite și zugrăvite. Compartimentarea interioară este specifică utilizării inițiale, cu încăperi de dimensiuni și înălțimi diferite, spații de circulație și depozitare. În unele zone au fost realizate modificări și amenajări ulterioare.

Planșee: În spațiile inspectate se evidențiază planșee cu structură din grinzi de lemn și podină din scândură, susținute local de elemente verticale din lemn. Unele încăperi prezintă plafoane tencuite sau finisate, alcătuirea integrală a planșeelor neputând fi stabilită exclusiv prin inspecție vizuală.

Acoperiș: Acoperiș de tip șarpantă, cu elemente structurale din lemn și învelitoare din țiglă ceramică. Elementele vizibile ale structurii acoperișului prezintă caracteristici corespunzătoare vechimii construcției. Starea tehnică a întregului ansamblu, inclusiv etanșeitatea învelitorii, nu a fost verificată prin investigații de specialitate.

B. Finisaje și amenajări interioare

Finisajele construcției sunt neuniforme, reflectând atât vechimea imobilului, cât și intervențiile și amenajările efectuate în diferite perioade.

Pardoseli: Predominant din dușumea și scândură de lemn în spațiile de la nivelurile superioare și în unele încăperi interioare. În alte zone sunt prezente pardoseli cu aspect de beton sau finisaje minerale. Se constată diferențe ale gradului de uzură, unele suprafețe prezentând deteriorări și necesități de reparație.

Finisaje pereți: Tencuieli și zugrăveli interioare, cu grade diferite de conservare. În anumite încăperi se observă exfolieri ale zugrăvelilor, desprinderi locale ale tencuielilor, fisuri superficiale și porțiuni cu zidărie aparentă. Unele spații prezintă finisaje și amenajări realizate ulterior edificării inițiale.

Finisaje plafoane: În funcție de configurația spațiilor, se întâlnesc plafoane tencuite și suprafețe la care structura din lemn a planșeelor rămâne aparentă. Starea finisajelor este neuniformă, cu degradări locale și urme de uzură.

Tâmplărie exterioară: Ferestre și uși de diferite tipuri constructive, corespunzătoare etapelor de realizare și amenajare a clădirii. Sunt prezente elemente de tâmplărie vitrată și accese prevăzute cu închideri metalice, inclusiv o poartă de dimensiuni mari.

Tâmplărie interioară: Uși și elemente de închidere cu soluții constructive și finisaje diferite, unele prezentând uzură specifică vechimii și utilizării.

C. Instalații aferente construcției

Construcția dispune de elemente vizibile ale instalației electrice, realizate și modificate în diferite etape de utilizare a imobilului.

Existența, configurația și starea de funcționare a celorlalte instalații aferente clădirii nu au putut fi stabilite integral pe baza informațiilor disponibile.

Având în vedere vechimea imobilului, instalațiile existente pot necesita lucrări de verificare, reabilitare sau modernizare, în raport cu cerințele tehnice actuale și cu utilizarea avută în vedere.

D. Starea fizică și de întreținere

Din analiza vizuală a construcției rezultă o stare de întreținere neuniformă, caracteristică unei clădiri cu vechime apreciabilă, în care unele spații au beneficiat de intervenții și amenajări ulterioare, iar altele păstrează în mare măsură caracteristicile și finisajele mai vechi.

La exterior, clădirea prezintă o stare aparentă de conservare relativ mai bună comparativ cu anumite spații interioare.

În interior sunt evidențiate degradări locale ale finisajelor, uzura pardoselilor din lemn, deteriorări ale unor suprafețe tencuite și zugrăvite, precum și elemente constructive care prezintă semne de îmbătrânire și uzură.

Gradul de uzură nu este uniform distribuit, fiind influențat de caracteristicile constructive, poziția și utilizarea spațiilor, precum și de intervențiile de întreținere realizate de-a lungul timpului.

Constatările vizuale nu permit formularea unor concluzii certe cu privire la capacitatea portantă, comportarea seismică sau existența unor degradări structurale ascunse, asemenea aspecte necesitând o expertiză tehnică de specialitate.

1.17. FACTORI FUNCȚIONALI ȘI COMERCIALI AI AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a municipiului Orăștie, într-un areal urban cu caracter istoric, caracterizat printr-un fond construit diversificat și prin concentrarea unor funcțiuni rezidențiale, comerciale, administrative și de servicii.

Din perspectiva pieței imobiliare, amplasamentul beneficiază de o poziție favorabilă în cadrul localității, de acces direct la infrastructura stradală și de proximitatea principalelor funcțiuni urbane. Aceste caracteristici constituie factori pozitivi pentru atractivitatea proprietății și pentru posibilitățile sale de valorificare economică.

Cu toate acestea, utilitatea economică a imobilului este influențată atât de caracteristicile amplasamentului, cât și de configurația constructivă și funcțională a clădirii existente.

Construcția, edificată în anul 1900 și având o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp, prezintă o organizare spațială specifică destinației sale industriale inițiale, cu compartimentări, circulații și spații interioare adaptate funcțiunii de moară.

Această configurație poate limita utilizarea imediată a proprietății pentru anumite activități economice contemporane, în special pentru cele care necesită spații cu compartimentări flexibile, finisaje moderne și dotări tehnico-edilitare corespunzătoare cerințelor actuale.

Principalii factori cu influență favorabilă asupra valorii proprietății sunt:

- amplasarea în zona centrală a municipiului Orăștie;
- accesibilitatea și proximitatea funcțiunilor urbane;
- existența infrastructurii tehnico-edilitare în zonă;
- suprafața construită desfășurată de 1.068 mp, care permite examinarea mai multor posibilități de utilizare;
- potențialul de adaptare funcțională a construcției, condiționat de fezabilitatea tehnică, juridică și economică.

Factorii care pot limita atractivitatea și valorificarea economică a proprietății sunt:

- vechimea apreciabilă a construcției și starea de întreținere neuniformă;
- configurația constructivă și compartimentarea specifică destinației inițiale;
- necesitatea unor lucrări de reparații, modernizare sau adaptare pentru anumite utilizări;
- suprafața relativ redusă a terenului aferent, de 534 mp, în raport cu suprafața construită desfășurată;
- eventualele restricții urbanistice și condiționări privind intervențiile asupra construcției, ce urmează a fi verificate în raport cu reglementările aplicabile amplasamentului.

Din punct de vedere comercial, proprietatea se adresează unui segment relativ restrâns de participanți pe piață, interesați de clădiri cu suprafețe importante, amplasate central, care pot fi utilizate în configurația existentă sau adaptate pentru activități economice alternative.

Comparativ cu proprietățile comerciale ori industriale moderne, imobilul prezintă particularități constructive și funcționale care pot influența durata de comercializare, nivelul investițiilor necesare și disponibilitatea potențialilor cumpărători de a achita un anumit preț.

Amplasarea centrală reprezintă un avantaj economic, însă acesta nu compensează în mod automat eventualele deficiențe fizice și funcționale ale construcției.

FLAVIU PLOEȘTEANU
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, în Regiunea de Dezvoltare Vest, la aproximativ 27 km de municipiul Deva, reședința județului. Localitatea este amplasată în Culoarul Mureșului, beneficiind de o poziție geografică favorabilă, pe principalul culoar de comunicație dintre vestul și centrul țării.

Accesibilitatea regională este asigurată prin drumul național DN7 (E68), autostrada A1 și infrastructura feroviară, care facilitează legăturile cu municipiile Deva, Sebeș, Alba Iulia și cu celelalte centre economice regionale.

Municipiul îndeplinește funcții administrative, comerciale, industriale și de servicii, constituind un centru urban de importanță locală și subregională, care deservește inclusiv localitățile rurale din zona înconjurătoare.

Caracteristici demografice și economice

Potrivit rezultatelor Recensământului Populației și Locuințelor din anul 2021, municipiul Orăștie avea o populație rezidentă de 16.825 de locuitori. Statutul municipiului, aprobat prin HCL nr. 13/2026, consemnează pentru anul 2025 o populație după domiciliu de 20.113 locuitori, diferența fiind determinată de indicatorii statistici diferiți utilizați.

Economia locală prezintă un caracter diversificat, principalele activități fiind reprezentate de industria prelucrătoare, comerț, servicii, transporturi, construcții și activități agricole.

Conform datelor prezentate în Statutul Municipiului Orăștie, la nivelul anului 2025 erau înregistrați 635 de agenți economici. Printre domeniile reprezentative se regăsesc industria alimentară, fabricarea produselor din materiale plastice, prelucrarea lemnului, industria textilă și activitățile comerciale.

Existența unor operatori economici cu activitate industrială și comercială, alături de instituțiile publice și serviciile specifice unui centru urban, contribuie la susținerea cererii locale pentru diferite categorii de proprietăți imobiliare.

Caracteristicile pieței imobiliare locale

Piața imobiliară a municipiului Orăștie prezintă caracteristicile unui centru urban de dimensiuni relativ reduse, în care cererea este influențată de nivelul veniturilor populației, activitatea economică locală, accesibilitatea regională și posibilitățile de utilizare economică a proprietăților.

Principalele segmente ale pieței sunt reprezentate de proprietățile rezidențiale, terenurile intravilane, spațiile comerciale și de servicii, respectiv proprietățile industriale și de depozitare.

Din perspectiva amplasamentului, piața prezintă diferențieri între zona centrală, zonele predominant rezidențiale și arealele periferice cu funcțiuni industriale sau logistice.

În zona centrală, proprietățile beneficiază, în general, de avantaje privind accesibilitatea și proximitatea funcțiunilor urbane, însă atractivitatea lor economică este influențată de configurația construcțiilor, vechime, starea tehnică, posibilitățile de modernizare și reglementările urbanistice aplicabile.

Fondul construit din zona centrală include imobile vechi, cu caracteristici arhitecturale și constructive diferite de cele ale clădirilor moderne, ceea ce poate determina diferențe semnificative ale valorilor de piață, chiar între proprietăți amplasate în aceeași zonă.

Pentru proprietățile cu destinație industrială sau economică, amplasate în zona centrală, cererea potențială poate fi mai restrânsă decât pentru imobilele moderne, adaptate cerințelor actuale ale utilizatorilor. Posibilitatea reconversiei funcționale poate constitui un element de interes pentru participanții pe piață, însă trebuie analizată în raport cu investițiile necesare, constrângerile constructive și regimul urbanistic.

Relevanța contextului local pentru proprietatea evaluată

Proprietatea evaluată, reprezentată de clădirea cu destinație de moară, edificată în anul 1900, cu suprafața construită desfășurată de 1.068 mp și terenul aferent de 534 mp, se încadrează într-un segment particular al pieței imobiliare locale.

Aceasta îmbină avantajele amplasării centrale cu particularitățile unei construcții industriale vechi, a cărei configurație și stare fizică pot influența posibilitățile de exploatare economică.

2.2. MICROLOCALIZAREA ȘI CARACTERUL ZONEI

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în zona centrală a municipiului Orăștie, pe strada Ion Creangă nr. 4–5, într-un areal urban cu caracter istoric, caracterizat printr-un fond construit tradițional, cu imobile de vechimi și destinații diferite.

Amplasamentul se află în apropierea Cetății Orăștiei și a edificiilor de cult din centrul istoric, într-o zonă în care se regăsesc funcțiuni rezidențiale, comerciale, administrative, culturale și de servicii.

Din punct de vedere al accesibilității, proprietatea beneficiază de front direct la strada Ion Creangă, arteră cu suprafață carosabilă pavată, integrată în rețeaua stradală a zonei centrale. Amplasamentul permite accesul către principalele funcțiuni urbane ale municipiului, constituind un avantaj comparativ cu proprietățile situate în zone periferice.

Caracterul urbanistic și patrimonial al amplasamentului

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015, aprobată prin Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, imobilul se situează în perimetrul **Ansamblului urban „Str. Ion Creangă"**, înscris sub codul HD-II-a-B-03375.12, grupa valorică B, care cuprinde imobilele situate la numerele 1–5 și 2–14.

Această încadrare conferă amplasamentului particularități urbanistice și patrimoniale care trebuie avute în vedere la analiza posibilităților de utilizare, modernizare sau reconversie a proprietății.

Apartenența la un ansamblu urban clasat nu presupune în mod automat că fiecare construcție componentă este clasată individual, însă poate determina condiționări privind intervențiile asupra fondului construit, modificările arhitecturale și schimbarea configurației existente.

Regimul concret al intervențiilor și avizele necesare urmează să fie stabilite în raport cu documentațiile urbanistice aplicabile, prevederile legislației privind protejarea monumentelor istorice și informațiile furnizate de autoritățile competente.

Caracteristicile funcționale ale microlocalizării

Zona prezintă un profil urban mixt, cu predominanța funcțiunilor specifice centrului unei localități, diferențiindu-se de arealele industriale și de depozitare amplasate la periferia municipiului.

Pentru proprietatea evaluată, poziționarea centrală reprezintă un factor favorabil din perspectiva accesibilității, vizibilității și proximității activităților economice și administrative.

În același timp, amplasamentul prezintă particularități care pot limita anumite utilizări economice, în special cele care presupun circulația frecventă a autovehiculelor de mare tonaj, manipularea unor volume importante de mărfuri sau necesități ridicate de parcare și spații exterioare.

Suprafața terenului de 534 mp, raportată la suprafața construită desfășurată de 1.068 mp, evidențiază caracterul compact al proprietății, fără ca acest raport să permită, în lipsa suprafeței construite la sol, stabilirea gradului efectiv de ocupare a terenului.

Influența microlocalizării asupra pieței specifice

Din perspectiva comportamentului participanților pe piață, amplasamentul poate prezenta interes pentru cumpărători sau investitori care urmăresc proprietăți cu suprafețe construite importante, situate central, destinate unor activități economice compatibile cu caracteristicile clădirii.

Posibilitatea utilizării construcției pentru alte funcțiuni decât destinația sa industrială inițială poate reprezenta un element de atractivitate, însă aceasta trebuie analizată în raport cu starea fizică a clădirii, costurile de adaptare și restricțiile tehnice și urbanistice.

Regimul de protecție al ansamblului urban poate influența atât costurile și durata eventualelor intervenții, cât și posibilitățile de modificare a configurației arhitecturale și funcționale a imobilului.

Prin urmare, avantajele poziției centrale trebuie corelate cu limitările specifice construcției existente și cu regimul urbanistic și patrimonial al amplasamentului.

În cadrul prezentei evaluări, microlocalizarea este apreciată ca **favorabilă din perspectiva poziției urbane**, în timp ce atractivitatea economică a proprietății în ansamblu este condiționată de caracteristicile constructive, starea fizică, posibilitățile legale de utilizare și necesarul investițional.

2.3. SEGMENTUL IMOBILIAR RELEVANT

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este reprezentată de segmentul proprietăților cu utilizare economică, amplasate în zone centrale sau semicentrale ale municipiului Orăștie și ale localităților cu caracteristici economice și urbane comparabile.

Proprietatea analizată prezintă particularități care o diferențiază de imobilele comerciale și industriale obișnuite, fiind constituită dintr-o clădire cu destinație industrială istorică, edificată în anul 1900, având o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp, amplasată pe un teren intravilan de 534 mp, în zona centrală a municipiului Orăștie.

Din perspectiva segmentării pieței, imobilul se situează la intersecția dintre piața proprietăților industriale existente și piața clădirilor cu utilizare economică mixtă sau cu potențial de adaptare funcțională.

Caracteristicile segmentului de piață

Spre deosebire de proprietățile industriale moderne, amplasate predominant în zone periferice sau în areale destinate activităților de producție și depozitare, proprietatea evaluată beneficiază de o localizare centrală, dar prezintă o configurație constructivă și funcțională specifică perioadei de edificare și destinației inițiale.

Vechimea construcției, compartimentarea interioară, caracteristicile planșeelor, starea fizică și nivelul amenajărilor constituie elemente care influențează utilitatea economică și gradul de atractivitate pentru participanții pe piață.

În aceste condiții, segmentul relevant nu poate fi limitat exclusiv la proprietățile industriale convenționale, fiind necesară examinarea și a clădirilor vechi cu destinații comerciale, de servicii, depozitare sau utilizări mixte, în măsura în care acestea prezintă caracteristici constructive, funcționale și economice comparabile.

Totodată, proprietățile moderne, complet amenajate și adaptate cerințelor actuale, nu pot fi considerate direct echivalente cu imobilul evaluat, fără luarea în considerare a diferențelor privind starea tehnică, funcționalitatea și investițiile necesare.

Participanții potențiali pe piață

Cererea pentru proprietăți din acest segment poate proveni din partea operatorilor economici interesați de spații pentru activități de servicii, comerț, depozitare urbană compatibilă sau alte activități care pot fi desfășurate în configurația existentă.

O altă categorie de participanți potențiali este reprezentată de investitorii interesați de achiziționarea unor clădiri existente, situate în zone centrale, în vederea reabilitării și adaptării pentru funcțiuni economice alternative.

În cazul proprietății evaluate, atractivitatea pentru aceste categorii de cumpărători este condiționată de posibilitățile tehnice și legale de utilizare, de costurile necesare pentru eventualele intervenții și de veniturile economice care pot fi obținute ulterior.

Interesul unui anumit cumpărător pentru amplasament nu este suficient pentru a demonstra existența unei cereri generalizate la un anumit nivel de preț.

Particularități privind comparabilitatea proprietăților

Identificarea unor proprietăți direct comparabile presupune analizarea mai multor caracteristici relevante, dintre care:

- localizarea în zone centrale sau semicentrale, cu accesibilitate și caracteristici urbanistice apropiate;
- suprafața construită și raportul acesteia cu suprafața terenului;
- vechimea, sistemul constructiv și starea fizică a clădirilor;
- configurația spațiilor, compartimentarea și posibilitățile de utilizare;
- nivelul finisajelor și al dotărilor aferente construcțiilor;
- regimul juridic și urbanistic, inclusiv eventualele restricții privind intervențiile;
- necesarul investițional pentru aducerea proprietăților la un nivel de utilizare comparabil.

Având în vedere caracteristicile particulare ale imobilului, cercetarea pieței poate necesita extinderea către localități cu profil economic și urban apropiat, cu justificarea diferențelor față de piața municipiului Orăștie.

Ofertele pentru hale industriale moderne, spații comerciale complet finisate sau clădiri reabilitate integral pot constitui repere secundare de analiză, însă utilizarea lor necesită o examinare atentă a diferențelor de utilitate economică și a costurilor de adaptare.

Piața închirierilor și capacitatea de generare a veniturilor

În vederea verificării aplicabilității abordării prin venit, au fost examinate oferte de închiriere pentru spații de comerț, servicii și depozitare, situate în Orăștie sau în piețe secundare. Ofertele identificate nu formează un eșantion omogen sub aspectul suprafeței, finisajelor, gradului de adaptare și al utilizării; în aceste condiții, ele nu permit derivarea credibilă a unei chirii de piață pentru întreaga clădire.

Prețurile de închiriere solicitate sunt analizate numai ca indicatori contextuali; nu reprezintă chirii contractate și nu pot fi transferate direct asupra proprietății fără ajustări importante, pentru care lipsesc datele de fundamentare.

În cazul clădirii evaluate, suprafața construită desfășurată nu poate fi asimilată automat suprafeței efectiv închiriabile, aceasta fiind influențată de compartimentare, circulații, caracteristicile nivelurilor și gradul de utilizare economică a spațiilor.

Un scenariu de conversie ar necesita estimarea investițiilor de adaptare, a perioadei fără venit și a riscului de comercializare, în corelație cu regimul de protecție al amplasamentului. În lipsa acestor date, abordarea prin venit nu este utilizată pentru calculul valorii de piață.

Concluzia privind segmentul de piață

Proprietatea evaluată aparține unui segment imobiliar specializat, caracterizat printr-o construcție industrială veche, amplasată central, cu adaptabilitate condiționată de caracteristicile constructive și urbanistice. Cercetarea a furnizat repere de context pentru vânzări și închirieri, dar nu un eșantion adecvat unei comparații directe ori unei capitalizări credibile pentru proprietatea construită în ansamblu. Pentru teren au fost identificate oferte care vor fi analizate distinct în grila de comparație.

2.4. ANALIZA CERERII

Cererea relevantă pentru proprietatea evaluată este reprezentată de participanții pe piața imobiliară interesați de achiziționarea unor construcții existente, cu suprafețe importante, amplasate în zone centrale, care pot fi utilizate în configurația actuală sau adaptate pentru funcțiuni economice compatibile.

În cazul municipiului Orăștie, cererea pentru această categorie de proprietăți este influențată de dimensiunea pieței locale, de capacitatea investițională a cumpărătorilor, de posibilitățile de exploatare economică și de necesarul investițiilor pentru utilizarea eficientă a imobilelor.

Structura cererii potențiale

Pentru proprietatea evaluată pot fi identificate următoarele categorii de cumpărători potențiali:

- operatori economici interesați de spații pentru activități comerciale, servicii sau alte utilizări compatibile cu amplasamentul și configurația construcției;
- investitori interesați de achiziționarea și reabilitarea unor imobile existente, cu posibilitatea adaptării pentru funcțiuni economice alternative;
- persoane juridice sau alte entități interesate de clădiri cu suprafețe construite importante, pentru desfășurarea unor activități compatibile cu reglementările aplicabile.

Aceste categorii reprezintă participanți potențiali, fără ca existența unei cereri efective pentru fiecare utilizare să poată fi considerată demonstrată exclusiv prin caracteristicile proprietății.

Factorii care influențează cererea pentru proprietatea evaluată

Amplasarea în zona centrală a municipiului Orăștie constituie principalul element favorabil din perspectiva cererii, prin accesibilitate, vizibilitate și proximitatea funcțiunilor administrative, comerciale și de servicii.

Pe de altă parte, construcția edificată în anul 1900, cu suprafața construită desfășurată de 1.068 mp, prezintă caracteristici constructive și funcționale specifice destinației sale industriale inițiale. Compartimentarea, structura planșeelor, nivelul finisajelor și starea de întreținere neuniformă pot limita numărul cumpărătorilor pentru care proprietatea este adecvată utilizării imediate.

Un factor suplimentar îl constituie raportul dintre suprafața terenului, de 534 mp, și suprafața construită desfășurată, de 1.068 mp. Această particularitate poate limita disponibilitatea spațiilor exterioare necesare parcării, circulației, aprovizionării sau extinderii, în funcție de utilizarea economică avută în vedere.

Totodată, amplasarea în perimetrul Ansamblului urban „Str. Ion Creangă", înscris în Lista Monumentelor Istorice, poate determina condiționări privind intervențiile asupra construcției. Posibilitatea reconversiei funcționale și costurile aferente trebuie analizate în raport cu regimul urbanistic și patrimonial aplicabil.

În consecință, interesul potențialilor cumpărători nu depinde exclusiv de poziționarea centrală, ci și de raportul dintre prețul de achiziție, investițiile necesare și utilitatea economică ce poate fi obținută ulterior.

Intensitatea cererii și comportamentul cumpărătorilor

Prin caracteristicile sale, proprietatea evaluată se adresează unui segment de piață mai restrâns decât proprietățile rezidențiale obișnuite sau spațiile comerciale moderne, amenajate și disponibile pentru utilizare imediată.

Pentru un cumpărător obișnuit, decizia de achiziție presupune evaluarea stării tehnice a construcției, a costurilor de reparații și modernizare, a posibilităților legale de utilizare și a capacității proprietății de a produce beneficii economice.

În cazul unei eventuale reconversii, cumpărătorul ar trebui să ia în considerare inclusiv cheltuielile de adaptare funcțională, perioada necesară executării lucrărilor și riscurile aferente autorizării și valorificării ulterioare.

Cercetarea disponibilă nu permite cuantificarea statistică a numărului de cumpărători activi sau a volumului tranzacțiilor pentru proprietăți direct comparabile cu imobilul evaluat. Prin urmare, aprecierea cererii are caracter calitativ, fiind fundamentată pe caracteristicile segmentului imobiliar și pe criteriile economice relevante pentru participanții potențiali.

Interesul Municipiului Orăştie pentru eventuala achiziţionare a proprietăţii reprezintă o circumstanţă concretă a evaluării, dar nu constituie, prin el însuşi, dovada existenţei unei cereri generale la un anumit nivel de preţ. Eventualele avantaje particulare ale achiziţiei pentru autoritatea publică locală nu sunt incluse distinct în estimarea valorii de piaţă.

Concluzia analizei cererii

Cererea potenţială pentru proprietatea evaluată este apreciată ca fiind selectivă, adresându-se în principal participanţilor interesaţi de exploatarea sau adaptarea economică a unei construcţii existente, cu amplasament central şi caracteristici constructive particulare.

Avantajele poziţiei centrale sunt contrabalansate de vechimea construcţiei, configuraţia funcţională specifică, starea de întreţinere şi necesarul potenţial de investiţii, factori care pot reduce atractivitatea pentru cumpărătorii interesaţi de proprietăţi imediat utilizabile.

În aceste condiţii, valoarea de piaţă a proprietăţii trebuie să reflecte utilitatea sa economică pentru participanţii obişnuiţi pe piaţă şi nu exclusiv costul tehnic depreciat al construcţiei. Acest aspect va fi avut în vedere la analiza deprecierii funcţionale şi externe, precum şi la verificarea plauzibilităţii rezultatului obţinut prin abordarea prin cost.

2.5. ANALIZA OFERTEI

Oferta relevantă pentru proprietatea evaluată a fost analizată prin cercetarea pieţei imobiliare din municipiul Orăştie, având în vedere proprietăţile construite destinate activităţilor economice, clădirile cu posibilităţi de utilizare mixtă sau reconversie funcţională, precum şi terenurile intravilane.

Analiza a urmărit identificarea proprietăţilor care pot constitui alternative de achiziţie pentru participanţii obişnuiţi pe piaţă, cu luarea în considerare a amplasamentului, suprafeţelor, destinaţiei, caracteristicilor constructive, stării de întreţinere şi nivelului preţurilor solicitate.

Oferta de proprietăţi construite

Cercetarea pieţei a evidenţiat oferte pentru clădiri comerciale, administrative şi alte proprietăţi construite destinate utilizărilor economice. Acestea prezintă însă caracteristici eterogene în ceea ce priveşte suprafeţele, vechimea, soluţiile constructive, nivelul amenajărilor şi amplasarea în cadrul localităţii.

Proprietatea evaluată se diferenţiază prin configuraţia sa industrială istorică, anul edificării – 1900, suprafaţa construită desfăşurată de 1.068 mp şi amplasarea pe un teren de numai 534 mp, în zona centrală a municipiului Orăştie.

Oferta identificată nu a furnizat proprietăţi construite suficient de apropiate de subiect pentru care diferenţele relevante să poată fi cuantificate prin ajustări fundamentate corespunzător.

În special, comparabilitatea este afectată de diferenţele privind starea fizică a construcţiilor, funcţionalitatea spaţiilor, necesarul de modernizare, posibilităţile de utilizare economică şi regimul urbanistic aplicabil.

Prin urmare, ofertele de proprietăţi construite au fost reţinute ca repere secundare pentru analiza pieţei şi verificarea plauzibilităţii economice, fără a constitui baza unui calcul cantitativ prin abordarea prin piaţă pentru ansamblul imobiliar evaluat.

Oferta de terenuri intravilane

Pentru analiza terenului aferent proprietății au fost cercetate ofertele de vânzare din municipiul Orăștie, fiind selectate trei comparabile cu suprafețe și caracteristici relevante pentru aplicarea metodei comparației directe.

Ofertele selectate prezintă următoarele caracteristici principale:

Caracteristică	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Zona fostei fabrici SEWS	Zona străzii Pricazului	Zona Băltuțe
Suprafață teren	733 mp	500 mp	1.200 mp
Preț unitar utilizat	39 euro/mp	30 euro/mp	30 euro/mp
Tip informație	Ofertă	Ofertă	Ofertă

Nivelul prețurilor solicitate pentru aceste terenuri se situează între 30 euro/mp și 39 euro/mp, înaintea aplicării corecțiilor de comparabilitate.

Diferențele de preț reflectă caracteristicile particulare ale amplasamentelor, dimensiunile parcelelor, accesibilitatea, infrastructura edilitară și posibilitățile de utilizare.

Terenul subiect beneficiază de o poziție centrală, dar este integrat într-o proprietate construită cu caracteristici particulare, situată într-un areal cu regim de protecție patrimonială.

Comparabilele selectate reprezintă terenuri libere, cu localizări și utilizări predominant rezidențiale, motiv pentru care prețurile lor nu pot fi transferate direct asupra terenului evaluat fără analiza diferențelor relevante.

Detaliile ofertelor, sursele, documentația fotografică, corecțiile aplicate și rezultatele comparației directe sunt prezentate în capitolul destinat evaluării terenului.

Oferta de spații pentru închiriere Cercetarea pieței închirierilor a evidențiat oferte pentru spații comerciale, administrative și de depozitare, cu suprafețe, niveluri de amenajare și condiții de utilizare diferite.

Aceste oferte nu constituie un eșantion omogen pentru estimarea directă a chiriei de piață aferente construcției evaluate.În cazul morii, determinarea potențialului de închiriere este condiționată de suprafața efectiv utilizabilă, compartimentarea interioară, starea fizică, necesarul investițiilor de adaptare și posibilitățile legale de utilizare.Prin urmare, ofertele de închiriere au fost analizate ca informații de context pentru identificarea caracteristicilor pieței, fără a fi utilizate pentru determinarea unui venit net stabilizat prin abordarea prin venit.

Concluzia analizei ofertei Oferta relevantă pentru proprietatea evaluată este caracterizată printr-un grad ridicat de eterogenitate a proprietăților construite și prin lipsa unui eșantion suficient de omogen pentru aplicarea credibilă a comparației directe asupra ansamblului imobiliar.

Existența unor proprietăți comerciale sau industriale oferite spre vânzare nu presupune, în mod automat, comparabilitatea acestora cu o construcție industrială istorică, având particularitățile constructive și funcționale ale imobilului evaluat.

Pentru componenta teren, ofertele intravilane identificate permit aplicarea metodei comparației directe, cu ajustarea diferențelor relevante. In ceea ce privește proprietatea construită în ansamblu, rezultatele cercetării susțin selectarea abordării prin cost.

2.6. POTENȚIALUL DE VENIT ȘI LICHIDITATEA

Cercetarea pieței închirierilor a evidențiat oferte pentru spații cu suprafețe, utilizări și stări de amenajare diferite de cele ale proprietății evaluate. Pentru moară nu poate fi determinată cu încredere o suprafață economic închiriabilă și nici o chirie unitară adecvată, fără ipoteze importante privind adaptarea funcțională și investițiile necesare. În absența informațiilor suficiente despre contracte comparabile și parametri de capitalizare, abordarea prin venit nu va fi aplicată cantitativ.

Caracterul specializat al construcției, starea fizică neuniformă și regimul urbanistic/patrimonial pot restrânge cercul cumpărătorilor potențiali și pot conduce la o perioadă de expunere mai lungă. Gradul acestei influențe nu poate fi cuantificat numai din numărul redus de oferte. Eventualele efecte asupra valorii vor fi examinate la fundamentarea deprecierii externe și a utilității economice, fără aplicarea arbitrară a unui discount suplimentar pentru lichiditate.

2.7. PIAȚA TERENULUI AFERENT

Terenul aferent proprietății evaluate are suprafața de 534 mp și este situat în zona centrală a municipiului Orăștie, pe strada Ion Creangă nr. 4–5, într-un areal urban cu caracter istoric, caracterizat prin funcțiuni rezidențiale, comerciale, administrative și de servicii.

Piața terenurilor intravilane din municipiul Orăștie prezintă diferențieri în funcție de localizare, suprafață, configurație, accesibilitate, disponibilitatea utilităților și posibilitățile de utilizare și construire.

În cadrul cercetării pieței au fost identificate și selectate trei oferte de vânzare pentru terenuri intravilane situate în municipiul Orăștie, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1.200 mp și prețuri unitare solicitate, potrivit informațiilor utilizate în grilă, între 30 euro/mp și 39 euro/mp.

Comparabilele sunt amplasate în zona fostei fabrici SEWS, zona străzii Pricazului și zona Băltuțe. Aceste amplasamente prezintă caracteristici diferite față de poziția centrală a proprietății evaluate, fapt care necesită analiza și ajustarea diferențelor relevante.

O particularitate a terenului evaluat o reprezintă integrarea sa într-un ansamblu imobiliar construit, precum și amplasarea în perimetrul Ansamblului urban „Str. Ion Creangă", înscris în Lista Monumentelor Istorice. Aceste caracteristici sunt relevante pentru analiza posibilităților legale și economice de utilizare a proprietății.

În cadrul abordării prin cost, terenul este analizat distinct de construcția existentă, prin metoda comparației directe, urmărindu-se evitarea suprapunerii dintre valoarea terenului și valoarea contributivă a construcției.

Ofertele identificate constituie baza analizei comparative, cu luarea în considerare a diferențelor de localizare, suprafață, acces, dotare edilitară și a celorlalte caracteristici relevante.

Grila comparațiilor directe, fundamentarea corecțiilor și selectarea valorii unitare sunt prezentate în subcapitolul 3.3 – Evaluarea terenului.

2.8. CONCLUZIA ANALIZEI DE PIAȚĂ

Analiza pieței imobiliare specifice evidențiază caracterul particular al proprietății evaluate, determinat de amplasarea în zona centrală a municipiului Orăștie, vechimea construcției, configurația sa industrială istorică și starea de întreținere neuniformă.

Proprietatea beneficiază de avantajele localizării centrale, însă caracteristicile constructive și funcționale ale clădirii, edificată în anul 1900, precum și eventualele investiții necesare pentru utilizarea sau adaptarea acesteia, restrâng categoria cumpărătorilor potențiali.

Cererea pentru asemenea proprietăți este apreciată ca fiind selectivă, orientată către participanți interesați de exploatarea construcției existente sau de adaptarea acesteia pentru activități economice compatibile cu amplasamentul și cu reglementările aplicabile.

Cercetarea ofertei a evidențiat proprietăți comerciale, administrative și alte construcții cu utilizare economică, însă diferențele semnificative privind destinația, suprafețele, vechimea, starea fizică și nivelul amenajărilor nu permit fundamentarea unor ajustări suficient de credibile pentru aplicarea cantitativă a abordării prin piață asupra întregului imobil.

În mod similar, ofertele de închiriere identificate nu permit determinarea cu suficientă încredere a unei chirii de piață, a unui venit net stabilizat și a unei rate de capitalizare adecvate riscului proprietății evaluate, fără introducerea unor ipoteze insuficient susținute.

Pentru terenul aferent proprietății au fost selectate trei oferte de vânzare privind terenuri intravilane din municipiul Orăștie, cu prețuri unitare solicitate între 30 euro/mp și 39 euro/mp. Aceste informații constituie baza aplicării metodei comparației directe pentru componenta teren, cu ajustarea diferențelor relevante față de proprietatea evaluată.

Având în vedere particularitățile construcției și limitele informațiilor disponibile, **abordarea prin cost este selectată ca unică abordare cantitativă pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în ansamblu**.

Selectarea acestei abordări nu presupune echivalarea automată a costului de nou diminuat cu deprecierea fizică cu valoarea de piață. Rezultatul trebuie să reflecte și utilitatea economică a construcției pentru participanții obișnuiți pe piață, inclusiv eventualele influențe ale neadecvării funcționale și ale factorilor externi.

Prin urmare, fundamentarea deprecierii fizice, funcționale și externe, analiza celei mai bune utilizări și verificarea plauzibilității economice a rezultatului constituie elemente esențiale pentru formularea concluziei asupra valorii de piață.

Eventualele influențe negative ale caracteristicilor proprietății vor fi analizate fără suprapunerea corecțiilor aplicate terenului cu deprecierile aferente construcției și fără introducerea unor diminuări suplimentare nefundamentate.

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



3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

3.1.1. Cadrul conceptual al analizei

Cea mai bună utilizare (CMBU) este utilizarea rezonabilă care este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la valoarea maximă a proprietății. Analiza se realizează distinct pentru terenul considerat liber și pentru proprietatea construită. Utilizarea prezentă nu este adoptată automat ca CMBU, iar intenția cumpărătorului public nu substituie criteriul cererii pe piață.

3.1.2. Terenul considerat liber

În analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber sunt avute în vedere suprafața de 534 mp, amplasarea în zona centrală a municipiului Orăștie, accesul direct din strada Ion Creangă, caracteristicile vecinătăților și regimul urbanistic și patrimonial aplicabil.

Prin poziționarea sa, terenul prezintă potențial pentru utilizări urbane compatibile cu caracterul central al amplasamentului, precum activități comerciale, servicii sau funcțiuni mixte, în măsura în care acestea sunt permise de reglementările urbanistice.

O particularitate importantă o reprezintă includerea amplasamentului în perimetrul Ansamblului urban „Str. Ion Creangă", înscris în Lista Monumentelor Istorice sub codul HD-II-a-B-03375.12. Această încadrare poate determina condiționări privind intervențiile asupra fondului construit și posibilitățile de dezvoltare a parcelei.

În lipsa documentației urbanistice aplicabile parcelei și a confirmării condițiilor de protecție patrimonială, nu poate fi considerată demonstrată posibilitatea realizării unei anumite dezvoltări imobiliare noi.

Pentru estimarea distinctă a valorii terenului în cadrul abordării prin cost, acesta este analizat în premisa metodologică a terenului considerat liber, fără ca această premisă să echivaleze cu presupunerea demolării legale și economic justificate a construcției existente.

Valoarea astfel determinată trebuie corelată cu utilizările legal permise și cu evitarea suprapunerii efectelor economice ale construcției existente asupra valorii terenului și asupra deprecierii construcției.

3.1.3. Proprietatea construită

Pentru proprietatea construită, analiza celei mai bune utilizări are în vedere construcția existentă, edificată în anul 1900, cu o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp, amplasată pe terenul intravilan de 534 mp.

Caracteristicile constructive ale clădirii, configurația funcțională specifică destinației industriale inițiale, starea de întreținere neuniformă și amplasarea centrală influențează posibilitățile de utilizare și valorificare economică.

Din perspectiva utilizării fizic posibile, construcția poate prezenta utilitate pentru activități compatibile cu spațiile existente, eventual după realizarea unor lucrări de reparații, modernizare sau adaptare funcțională.

Reconversia pentru alte funcțiuni economice reprezintă o alternativă ce poate fi examinată, însă realizarea sa depinde de condițiile tehnice ale clădirii, de investițiile necesare și de reglementările urbanistice și patrimoniale aplicabile.

În ceea ce privește posibilitatea demolării sau înlocuirii construcției, aceasta nu poate fi considerată o alternativă disponibilă și fezabilă fără verificarea condițiilor legale de intervenție asupra imobilului, a eventualelor obligații de conservare și a costurilor aferente.

Pe baza informațiilor disponibile, păstrarea construcției existente și utilizarea acesteia pentru funcțiuni compatibile reprezintă alternativa de referință pentru analiza valorii contributive a clădirii. Nu există însă suficiente date pentru a demonstra cantitativ că o anumită reconversie funcțională ar genera o valoare superioară, după deducerea investițiilor necesare.

În consecință, estimarea valorii construcției prin abordarea prin cost trebuie să reflecte nu numai deprecierea fizică determinată de vechime și starea de întreținere, ci și eventualele limitări ale utilității funcționale și ale cererii de piață pentru o asemenea proprietate.

3.1.4. Concluzia asupra celei mai bune utilizări

Din analiza caracteristicilor fizice, juridice, funcționale și economice ale proprietății rezultă că utilizarea construcției existente pentru activități compatibile cu amplasamentul și configurația sa reprezintă ipoteza de lucru cea mai rezonabilă pe baza informațiilor disponibile.

Nu a fost demonstrată existența unei alternative de reconversie, demolare sau dezvoltare nouă care să îndeplinească simultan condițiile de posibilitate fizică, permisiune legală, fezabilitate financiară și maximizare a valorii proprietății.

În aceste condiții, evaluarea are în vedere păstrarea construcției existente și contribuția sa economică la valoarea ansamblului imobiliar, fără a presupune automat că reproducerea unei construcții similare ar reprezenta alegerea unui participant obișnuit pe piață.

3.2. PROCEDURA DE EVALUARE

Procedura de evaluare a proprietății imobiliare cuprinde identificarea drepturilor evaluate, analiza caracteristicilor juridice, fizice și funcționale ale proprietății, cercetarea pieței specifice, analiza celei mai bune utilizări și selectarea abordărilor adecvate naturii imobilului și informațiilor disponibile.

Pentru proprietatea evaluată a fost selectată abordarea prin cost, ca unică abordare cantitativă pentru ansamblul imobiliar, având în vedere particularitățile construcției și insuficiența informațiilor necesare aplicării credibile a abordărilor prin piață și prin venit.

Valoarea terenului este estimată distinct, prin metoda comparației directe, pe baza ofertelor de vânzare selectate și ajustate pentru diferențele relevante față de proprietatea evaluată.

Valoarea contributivă a construcției este determinată pornind de la costul de nou, diminuat cu deprecierea cumulată, prin analiza deprecierii fizice, funcționale și externe, în măsura în care acestea pot fi identificate și fundamentate corespunzător.

Valoarea rezultată prin abordarea prin cost se determină prin însumarea valorii terenului și a valorii contributive a construcției, cu evitarea suprapunerii corecțiilor și deprecierilor aplicate.

Rezultatul obținut este supus analizei de plauzibilitate economică, prin raportare la caracteristicile proprietății, cea mai bună utilizare și informațiile disponibile privind piața imobiliară specifică.

Datele de intrare, suprafețele utilizate, costurile unitare, deprecierile și celelalte elemente de calcul sunt analizate din perspectiva relevanței, credibilității și concordanței lor, cu evidențierea informațiilor declarate și a limitărilor de verificare.

Întrucât pentru proprietatea imobiliară în ansamblu este aplicată o singură abordare cantitativă, concluzia asupra valorii de piață se fundamentează pe analiza critică a rezultatului obținut prin abordarea prin cost, fără reconcilierea artificială cu rezultate inexistente prin alte abordări.

3.3. EVALUAREA TERENULUI – METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

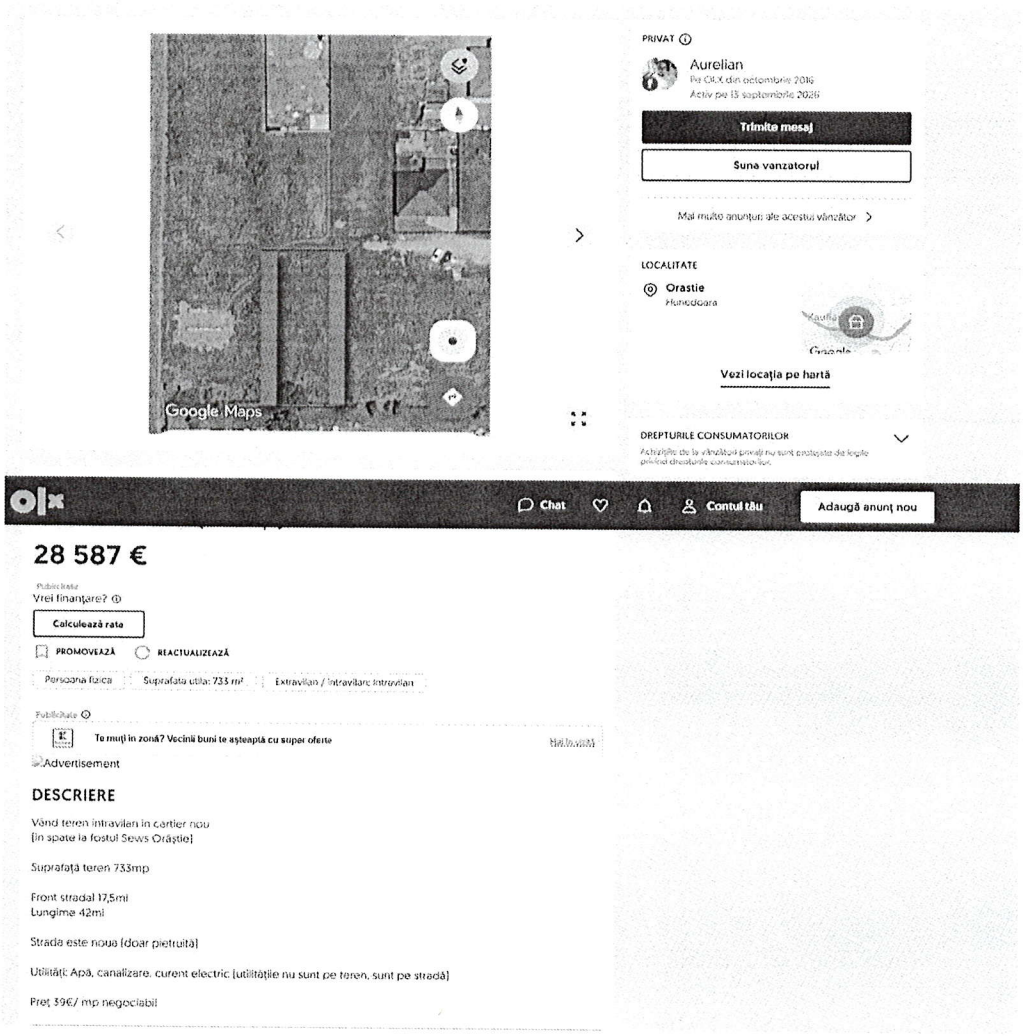
Metoda comparației directe a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului intravilan în suprafață de 534 mp, aferent proprietății imobiliare situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5.

Au fost selectate trei oferte de vânzare pentru terenuri intravilane din municipiul Orăștie, analizate prin raportare la caracteristicile juridice, fizice, funcționale și economice ale terenului evaluat. Unitatea de comparație utilizată este euro/mp teren, fără TVA.

În cadrul abordării prin cost, terenul este analizat în premisa metodologică a terenului considerat liber, distinct de valoarea contributivă a construcției existente. Această premisă nu presupune automat posibilitatea demolării construcției și nu înlătură necesitatea respectării reglementărilor urbanistice și patrimoniale aplicabile.

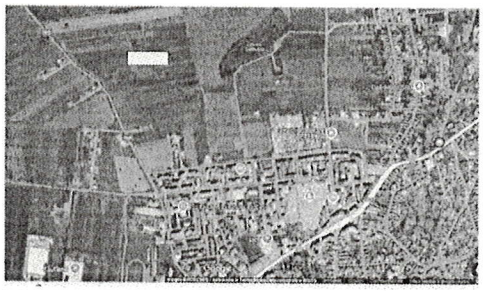
Corecțiile au în vedere diferențele relevante identificate între terenul evaluat și ofertele selectate, urmărindu-se evitarea suprapunerii influențelor economice reflectate ulterior în deprecierea construcției.

Comparabila 1

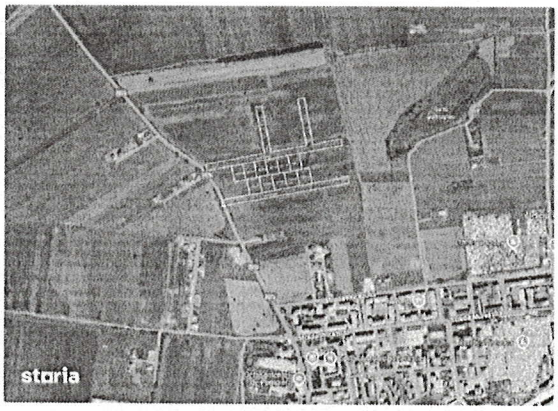


https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-733mp-IDkHgAW.html?search_reason=search%7Corganic

Comparabila 2



Toate imaginile (2)



teren de vanzare Orastie

30 €

Orastie, Hunedoara

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	aprox. 500 mp
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat

teren de vanzare Orastie

Orastie, Hunedoara

Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu Da

Descriere

Parcele de teren de aprox. 500 mp de vanzare in Orastie pentru constructie case, intre drumul Pricazului si Sumustau intravilan.
Exista PUZ realizat si drum de acces cedat catre Primaria Orastie pentru asigurarea utilitatilor si a iluminatului public.
Pret 30 Euro /mp

ID: 9303758

Raportează

Munteanu Cosmin

Anunț adăugat de pe OLX.ro

Afișează numărul

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Salvează **Contact**

Trimite mesajul

Publicitate

Calculator de împrumut

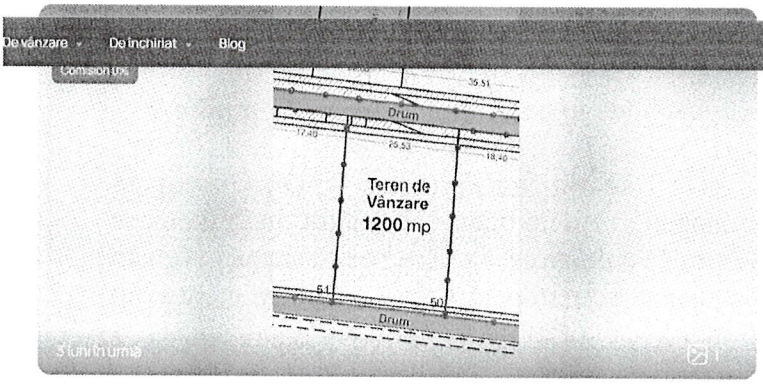
Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii	30	€
Selectati valoarea imprumutului		
Perioada de rambursare	120	Luni
În câți ani doriți să rambursați împrumutul?		

Comparabila 3

Teren intravilan Orastie

Crăștie, Județul Hunedoara



36.000 €

Rate de la 768 RON/lună simulează credit

Vezi anunțul pe publi24.ro

Trimite linkul unui prieten pe:

Suprafață teren:

1.200 mp

Descriere teren

Raportează anunț

Vand teren intravilan Cra?tie, zona Baltu?e Suprafa?a: 1200 mp PUZ aprobat Acces la drum pe doua par?i (fa?a ?i spate) Zona buna, in plina dezvoltare Lini?te, ideal pentru locuin?a Aproape de parc ?i stadion Teren cu amplasare foarte buna, acces facil ?i poten?ial ridicat. ID anun? : 176737998

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-orastie-central-1200mp-1698279

GRILA COMPARAȚIILOR DIRECTE – TEREN INTRAVILAN CF 65314 Orastie

Subiect: teren în suprafață de 534 mp, Orastie,str.Ion Creanga, nr.4-5 – data evaluării 08.10.2026

Data evaluării	08.10.2026	Suprafața subiectului	534 mp
Obiectul evaluării	Dreptul deplin de proprietate asupra terenului		
Unitate de comparație	euro/mp, fără TVA		

Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare unitară inițială a reperului (euro/mp)		39.00	30.00	30.00
Data informației		sepembrie 2026	iunie 2026	Aug-26
Tipul informației		ofertă de vânzare	ofertă de vânzare	ofertă de vânzare
Corecție – tipul informației (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Corecție – tipul informației (euro/mp)		*-1.95*	*-1.50*	*-1.50*
Dreptul de proprietate transmis	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
Corecție – dreptul de proprietate transmis (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – dreptul de proprietate transmis (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Condiții de finanțare	Plată integrală, într-o singură tranșă	Plată integrală, în condiții normale de piață	Plată integrală, în condiții normale de piață	Plată integrală, în condiții normale de piață
Corecție – condiții de finanțare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – condiții de finanțare (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Condițiile pieței	Piața la data evaluării – 08.10.2026	septembrie 2026	septembrie 2026	august 2026
Corecție – condițiile pieței (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – condițiile pieței (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Localizare	Orastie, str.Ion Creanga	Orastie, spate SEWS	Orastie, str.Pricazului	Orastie-zona Baltute
Corecție – localizare (%)		20.0%	15.0%	15.0%
Corecție – localizare (euro/mp)		*7.80*	*4.50*	*4.50*
Suprafață (mp)	534.00	733	500	1200
Corecție – suprafață (%)		0.0%	0.0%	1.0%
Corecție – suprafață (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.30*
Utilizare actuală(CMBU)	Curte si teren aferent constructii	teren liber	teren liber	teren liber
Corecție – utilizare/CMBU (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – utilizare/CMBU (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Regim juridic – încadrare intravilan/extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecție – regim juridic (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – regim juridic (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Zonare și reglementări urbanistice	comerciala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție – regim economic (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție – regim economic (euro/mp)		*0.00*	*0.00*	*0.00*
Situația de ocupare / posibilitatea de utilizare	Ocupata integral de constructii	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie-utilitate functionala(%)		*-10.00%*	*-10.00%*	*-10%*
Corectie-configuratie/utilitate(euro/mp)		*-3.90*	*-3.00*	*-3.00*
Acces	Acces urban-asfalt	drum piatruit	asfalt	drum asfaltat
Corecție – acces (%)		5.0%	0.0%	0.0%
Corecție – acces (euro/mp)		*1.95*	*0.00*	*0.00*
Utilități	toate utilitatile	in apropiere	in apropiere	pe teren
Corecție – utilități (%)		5.0%	5.0%	0.0%
Corecție – utilități (euro/mp)		*1.95*	*1.50*	*0.00*
Ajustare netă (%)		15.0%	5.0%	1.0%
Ajustare netă (euro/mp)		5.85	1.50	0.30
Ajustare brută procentuală (%)		40.0%	30.0%	26.0%
Total corecții valorice absolute (euro/mp)		17.55	10.50	9.30
Număr corecții		5	4	4
VALOARE UNITARĂ AJUSTATĂ (euro/mp)		44.85	31.50	30.30
VALOAREA ALEASA				x
VALOARE DE PIAȚĂ TEREN (fără TVA)			€ *16,180.20*	*86,516 lei*
Curs BNR lei/euro	5.3470			

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

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

Fundamentarea corecțiilor aplicate în cadrul metodei comparației directe

Pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 534 mp, situat în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, au fost selectate trei oferte de vânzare privind terenuri intravilane amplasate în municipiul Orăștie, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1.200 mp și prețuri solicitate între 30 euro/mp și 39 euro/mp.

În vederea asigurării comparabilității, prețurile ofertelor au fost ajustate pentru diferențele considerate relevante în raport cu proprietatea evaluată, avându-se în vedere caracteristicile fizice, juridice, economice și funcționale ale terenurilor analizate.

1. Tipul informației – corecție de −5%. Comparabilele selectate reprezintă oferte de vânzare, prețurile acestora fiind prețuri solicitate și nu prețuri rezultate din tranzacții efectiv încheiate.Pentru reflectarea diferenței dintre prețul de ofertare și prețul probabil de tranzacționare, s-a aplicat o corecție uniformă de −5%, corespunzătoare marjei de negociere apreciate pentru segmentul analizat al pieței imobiliare locale.Corecțiile valorice rezultate sunt de −1,95 euro/mp pentru comparabila 1 și de −1,50 euro/mp pentru comparabilele 2 și 3.

2. Dreptul de proprietate transmis – corecție de 0%. Proprietatea evaluată și comparabilele au fost analizate în ipoteza transmiterii dreptului deplin de proprietate, fără diferențe identificate care să influențeze valoarea acestuia.În consecință, nu au fost aplicate corecții pentru dreptul de proprietate transmis.

3. Condițiile de finanțare – corecție de 0%.În cazul proprietății evaluate și al comparabilelor au fost avute în vedere condiții normale de tranzacționare, fără facilități speciale de finanțare sau modalități de plată care să influențeze prețul.Nu au fost aplicate corecții pentru acest element de comparație.

4. Condițiile pieței – corecție de 0%. Informațiile utilizate provin din perioada iunie–septembrie 2026, fiind analizate prin raportare la data evaluării, respectiv 08.10.2026.Având în vedere intervalul relativ redus dintre datele ofertelor și data evaluării, precum și absența unor informații care să permită cuantificarea unor modificări semnificative ale prețurilor terenurilor comparabile, nu au fost aplicate corecții pentru condițiile pieței.

5. Localizarea – corecții de +20%, +15% și +15%. Localizarea reprezintă un factor important în formarea valorii terenurilor intravilane, prin influența asupra accesibilității, proximității funcțiunilor urbane, atractivității economice și posibilităților de utilizare.

Terenul evaluat este situat în zona centrală a municipiului Orăștie, pe strada Ion Creangă, într-un areal urban cu caracter istoric, în apropierea principalelor funcțiuni comerciale, administrative, culturale și de servicii ale localității.

Comparabila 1 este amplasată în zona din spatele fostei fabrici SEWS, într-un areal predominant rezidențial, aflat în dezvoltare, cu o poziționare mai puțin favorabilă față de centrul municipiului. Pentru reflectarea acestei diferențe s-a aplicat o corecție pozitivă de +20%, respectiv +7,80 euro/mp.

Comparabila 2 este situată în zona străzii Pricazului, într-un areal predominant rezidențial, cu o atractivitate economică apreciată ca inferioară amplasamentului central al proprietății evaluate. S-a aplicat o corecție pozitivă de +15%, respectiv +4,50 euro/mp.

Comparabila 3 este amplasată în zona Băltuțe, caracterizată printr-o poziționare și funcționalitate urbană diferite de cele ale zonei centrale. Pentru reflectarea avantajului relativ de localizare al subiectului s-a aplicat o corecție pozitivă de +15%, respectiv +4,50 euro/mp.

Corecțiile adoptate reflectă diferențele relative de atractivitate a amplasamentelor, apreciate în cadrul analizei pieței locale.

6. Suprafața terenului – corecții de 0%, 0% și +1%. Suprafața terenului evaluat este de 534 mp, iar comparabilele prezintă suprafețe de 733 mp, 500 mp și 1.200 mp.

Pentru comparabilele 1 și 2, diferențele de suprafață au fost considerate ca neavând o influență semnificativă asupra prețului unitar, motiv pentru care nu au fost aplicate corecții.

Comparabila 3 prezintă o suprafață de 1.200 mp, considerabil mai mare decât cea a subiectului. Având în vedere influența dimensiunii parcelei asupra accesibilității financiare și a categoriei cumpărătorilor potențiali, s-a aplicat o corecție pozitivă de +1%, respectiv +0,30 euro/mp.

7. Utilizarea actuală și cea mai bună utilizare – corecție de 0%. Terenul evaluat are categoria de folosință curți-construcții, fiind aferent unei proprietăți cu destinație economică, în timp ce comparabilele sunt reprezentate de terenuri intravilane libere, orientate predominant către utilizări rezidențiale.În grilă nu au fost aplicate corecții distincte pentru utilizarea actuală și cea mai bună utilizare, diferențele generale privind caracterul funcțional al amplasamentelor fiind avute în vedere la corecțiile de localizare, iar situația de ocupare fiind tratată separat.

8. Regimul juridic – corecție de 0%. Proprietatea evaluată și comparabilele sunt situate în intravilanul municipiului Orăștie, fără diferențe identificate în cadrul informațiilor utilizate care să impună ajustări pentru încadrarea intravilan/extravilan.În consecință, corecția aplicată este de 0%.

9. Zonarea și reglementările urbanistice – corecție de 0%. Terenul evaluat este amplasat într-o zonă centrală cu funcțiuni urbane mixte, în timp ce comparabilele sunt situate în zone predominant rezidențiale.În cadrul grilei nu s-au aplicat corecții distincte pentru zonare și regimul economic, diferențele generale de poziționare și caracter funcțional fiind reflectate prin corecțiile de localizare, pentru evitarea suprapunerii ajustărilor.

10. Situația de ocupare și utilitatea funcțională – corecție de −10%. Terenul evaluat este ocupat de construcția existentă, utilizarea sa fiind integrată în ansamblul imobiliar, în timp ce comparabilele sunt reprezentate de terenuri libere, disponibile pentru utilizare în condițiile reglementărilor aplicabile.În grila de comparație s-a apreciat că această diferență influențează flexibilitatea utilizării independente a terenului subiect, fiind adoptată o corecție negativă uniformă de −10%.Corecțiile valorice rezultate sunt de −3,90 euro/mp pentru comparabila 1 și de −3,00 euro/mp pentru comparabilele 2 și 3.Corecția reflectă diminuarea de utilitate funcțională apreciată în grilă pentru terenul ocupat de construcția existentă, în raport cu terenurile comparabile libere.

11. Accesul – corecții de +5%, 0% și 0%. Terenul evaluat beneficiază de acces direct din strada Ion Creangă, arteră urbană amenajată, cu suprafață carosabilă pavată.Comparabila 1 beneficiază de acces pe drum pietruit, caracteristică apreciată ca inferioară infrastructurii de acces aferente proprietății evaluate. Pentru reflectarea acestei diferențe s-a aplicat o corecție pozitivă de +5%, respectiv +1,95 euro/mp.Comparabilele 2 și 3 beneficiază de acces asfaltat, considerat similar din perspectiva calității infrastructurii rutiere cu accesul proprietății evaluate. În consecință, pentru acestea nu au fost aplicate corecții.

12. Dotarea cu utilități – corecții de +5%, +5% și 0%. Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă urbană centrală, deservită de infrastructura tehnico-edilitară a municipiului.Pentru comparabilele 1 și 2, utilitățile sunt indicate ca fiind disponibile în apropierea terenurilor, situație apreciată în grilă ca inferioară celei a terenului evaluat.Pentru reflectarea diferențelor privind disponibilitatea infrastructurii edilitare s-au aplicat corecții pozitive de +5%, respectiv +1,95

euro/mp pentru comparabila 1 și +1,50 euro/mp pentru comparabila 2.Comparabila 3 este prezentată în grilă ca beneficiind de utilități pe teren, fiind considerată similară proprietății evaluate pentru acest element. În consecință, nu a fost aplicată corecție.

3.3.2. Analiza rezultatelor și selectarea valorii unitare

În urma aplicării corecțiilor au rezultat următoarele valori unitare ajustate:

Indicator	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț inițial (euro/mp)	39,00	30,00	30,00
Corecție netă	+15%	+5%	+1%
Corecție netă (euro/mp)	+5,85	+1,50	+0,30
Preț ajustat (euro/mp)	44,85	31,50	30,30
Total corecții absolute (euro/mp)	17,55	10,50	9,30

Valorile unitare ajustate se situează în intervalul 30,30–44,85 euro/mp, diferențele rezultate fiind determinate de nivelul prețurilor inițiale și de amplitudinea ajustărilor aplicate pentru caracteristicile analizate.

În vederea selectării valorii unitare s-a acordat prioritate comparabilei 3, aceasta prezentând cea mai redusă corecție netă, de +1%, și cel mai mic total al corecțiilor valorice absolute, de 9,30 euro/mp.

De asemenea, comparabila 3 prezintă caracteristici de acces și dotare cu utilități considerate similare subiectului, nefiind necesare ajustări pentru aceste elemente.

Prin raportare la rezultatele grilei și la amploarea corecțiilor aplicate, valoarea unitară selectată pentru terenul evaluat este de **30,30 euro/mp**.

Valoarea terenului în suprafață de 534 mp rezultă astfel:

V teren =16.180,20 euro aferent datei evaluării, rezultă: **V teren = 86.516 lei (rotunjit)**

3.4. ABORDAREA PRIN COST

3.4.1. Principiul abordării

Abordarea prin cost furnizează o indicație de valoare prin estimarea costului de înlocuire sau, dacă este justificat de specificul proprietății, a costului de reproducție al construcției, diminuat cu deprecierea fizică, funcțională și externă. Indicația pentru ansamblul imobiliar se obține după adăugarea valorii terenului, cu verificarea tratamentului lucrărilor exterioare și a altor elemente imobiliare incluse.

În cazul unei clădiri din anul 1900, simpla reproducere a soluțiilor istorice nu reprezintă automat opțiunea pe care ar alege-o un participant de piață. Selectarea între costul de înlocuire și cel de reproducție trebuie motivată prin utilitatea economică, configurația construcției și eventualele obligații legale de conservare.

Selectarea abordării prin cost are la bază particularitățile construcției vechi și absența dovezilor suficient de comparabile pentru celelalte două abordări. Această selecție nu înseamnă că un cost tehnic depreciat reprezintă automat valoarea de piață: trebuie verificată contribuția economică a construcției, evitând supraestimarea utilității unei clădiri cu destinație inițială specializată. O eventuală încadrare patrimonială nu justifică, de la sine, nici o primă valorică, nici o deducere forfetară.

3.4.2. Particularități constructive și depreciere

Construcția evaluată a fost edificată în anul 1900, având o vechime cronologică de aproximativ 126 de ani la data evaluării. Această vechime nu reprezintă, prin ea însăși, o măsură directă a deprecierii fizice, întrucât starea actuală a unei construcții este influențată de caracteristicile constructive, materialele utilizate, condițiile de exploatare, întreținerea și intervențiile realizate pe parcursul existenței sale.

Potrivit informațiilor comunicate de proprietar, în anul 2018 au fost efectuate lucrări de modernizare și amenajare asupra unei suprafețe de 534 mp din suprafața construită desfășurată totală de 1.068 mp. În lipsa documentațiilor tehnice detaliate, aceste intervenții nu pot fi asimilate unei reconstruiri integrale a suprafeței respective. Influența lor asupra deprecierii trebuie apreciată în raport cu natura elementelor asupra cărora s-a intervenit și cu starea fizică actuală a construcției.

Din constatările efectuate în cadrul inspecției și din analiza documentației fotografice rezultă o stare de întreținere neuniformă. La exterior, construcția prezintă o stare aparentă de conservare relativ mai bună, în timp ce în interior sunt evidențiate diferențe semnificative între spațiile amenajate și cele care păstrează caracteristicile constructive și finisajele mai vechi.

Se constată uzura unor pardoseli și planșee din lemn, deteriorări locale ale tencuielilor și zugrăvelilor, precum și elemente constructive cu semne vizibile de îmbătrânire. Aceste constatări evidențiază existența deprecierii fizice, fără a permite însă stabilirea unor degradări structurale ascunse sau a capacității portante a elementelor de rezistență.

Deprecierea fizică este analizată prin raportare la vârsta efectivă, durata de viață economică și starea de întreținere a construcției, având în vedere inclusiv influența lucrărilor de modernizare declarate. În aprecierea acesteia se urmărește diferențierea dintre uzura fizică remediabilă și cea neremediabilă, fără suprapunerea acelorași efecte.

Deprecierea funcțională este analizată distinct, prin raportare la adecvarea construcției la cerințele actuale ale participanților pe piață. Sunt relevante configurația specifică destinației industriale inițiale, compartimentările, circulațiile interioare, caracteristicile planșeelor, nivelul instalațiilor și posibilitățile de adaptare pentru utilizări economice alternative.

Deprecierea externă are în vedere influențele asupra valorii generate de condițiile pieței și de factorii exteriori construcției, inclusiv caracterul restrâns al segmentului de cumpărători potențiali și eventualele limitări juridice sau urbanistice. Aceste influențe sunt analizate numai în măsura în care nu sunt deja reflectate în celelalte componente ale evaluării.

Determinarea deprecierii cumulate urmărește reflectarea contribuției economice efective a construcției la valoarea proprietății imobiliare, în condițiile pieței existente la data evaluării, evitând atât supraestimarea utilității construcției, cât și diminuarea repetată pentru aceleași caracteristici.

3.4.3. Fişa de calcul

Calcule costuri IMOBIL (lei/mp)									
Tip sistem	Denumire	Suprafaţa (mp)	Cost total	Indice actualizare 2025-2026	Cost total actualizat	Corecţie distanţă	Corecţie manoperă	Cost total corectat	Cost total (lei/mpcd)
		A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=DxExF	H
Structura	**6SCLISP1**	1.00	1,062.7	**2.3238**	2,469.50	1.000	1.0000	2,469.50	2,469.50
Invelitoare	**INVTL**	1.00	340.4	**2.4421**	831.30	1.000	1.0000	831.30	831.30
Finisaje									
	FINSCLISP1	1.00	319.8	**2.3665**	756.80	1.000	1.0000	756.80	756.80
Instalatii									
electrice	**ELSCLISP1**	1.00	63.3	**2.0537**	130.00	1.000	1.0000	130.00	130.00
sanitare	**SASCLISP1**	1.00	21.5	**1.8791**	40.40	1.000	1.0000	40.40	40.40
Catalog Schipou 2016, editura IROVAL, actualizat la 2025-2026						**Total cost lei IMOBIL(lei/mp)**			**4,228.00**

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PLOESTEANU
FLAVIU HORIA VASILE
Legitimatia Nr. 15281
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Data de referinta a evaluarii	08.10.2026	Curs BNR	5.3470

ABORDAREA PRIN COST - Fisa cladirii

CLADIRE MOARA

Denumire	CLADIRE MOARA		
Adresa	Orastie, str.Ion Creanga, nr.4-5		
Utilizare	nerezidential	Stare tehnica	satisfacatoare
Mediu de folosinta	normal	An PIF	1900

Descrierea cladirii

Infrastructura	piatra
Structura	Zidarie caramida arsa
Inchideri si acoperis	zidarie,sarpanta de lemn cu invelitoare
Finisaje	inferioare
Instalatii electrice	Existente si racordate la reteaua publica
Instalatii apa	exista
Instalatii canalizare	exista
Instalatii termice	

Suprafete cladire conform declaratiei contribuabilului

Suprafata construit desfasurata cladire (S_c) m2 / %	1,068.00	100%
		0.00%
		0.00%

Determinarea varstei efective	An de referinta			2026
	A_{cd} (m^2)	An PIF	Varsta (ani)	Contributie
Cladire initiala	**1,068.00**	**1900**	**126.00**	**84.00**
Extindere / modernizare 1	534.00	2018	8.00	2.67
Extindere / modernizare 2		0	0.00	0.00
			V_{ef}	***86.67***

Determinarea tipului cladirii conform Tabele

Grupa	1	Constructii
Subgrupa		

CLADIRE MOARA

Determinarea deprecierii fizice normale	V_1 (ani)	V_2 (ani)	D_1 %	D_2 %
	85.00	90.00	79.00%	85.00%
		D_{fn} %		***81.00%***

CIB (eur/m^2)	**791**	**CIB (lei/m^2)**	4,228
Sursa CIB	Catalog IROVAL		
CIB (eur)	**844,493**	**CIB (lei)**	**4,515,504**
Depreciere fizica %	81.00%		
Depreciere fizica	**684,039**	**Dfz (lei)**	**3,657,558**
Depreciere economica %			
Depreciere economica	**0**	**Dfc (lei)**	**0**
Depreciere cumulata %	81.00%		
Depreciere totala (eur)	**684,039**	**Dt (lei)**	**3,657,558**
Valoare (eur)	160,454	Valoare (lei)	857,946

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

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

3.5. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit presupune existența unor date credibile privind beneficiile economice imobiliare viitoare și riscul acestora. În cazul subiectului, clădirea are o configurație istorică industrială, suprafață construită desfășurată de 1.068 mp și un grad neuniform de întreținere, astfel încât simpla preluare a unor chirii pentru spații comerciale sau administrative amenajate nu reprezintă o bază adecvată de evaluare.

Cercetarea a identificat oferte de închiriere pentru spații comerciale, administrative și de depozitare din Orăștie și împrejurimi. Acestea se deosebesc semnificativ prin suprafață, dotări, finisaje, localizare și destinație; unele includ suprafețe exterioare, iar altele indică niveluri de chirie introductive sau negociabile. Prețurile sunt solicitate, nu confirmate contractual, iar ajustările necesare pentru raportarea la moară nu pot fi fundamentate credibil din datele disponibile.

O a doua limitare o reprezintă lipsa unei suprafețe efectiv închiriabile determinate. Suprafața construită desfășurată include circulații și zone cu utilitate economică diferită. De asemenea, nu pot fi stabilite în mod fiabil costurile de adaptare a spațiilor, calendarul lucrărilor, perioada de neocupare și repartizarea cheltuielilor între proprietar și chiriaș pentru o utilizare alternativă.

În lipsa datelor privind contracte și tranzacții cu proprietăți de risc apropiat nu poate fi fundamentată suficient rata de capitalizare. Introducerea unei rate generale, preluată de pe alte segmente, împreună cu o chirie ipotetică ar conduce la multiplicarea ipotezelor nesusținute și la un rezultat cu fiabilitate redusă.

În consecință, abordarea prin venit nu se aplică pentru estimarea valorii de piață a proprietății în ansamblu. Această decizie reflectă insuficiența informațiilor relevante și verificabile, nu imposibilitatea teoretică a închirierii clădirii și nici absența oricărei utilități economice. Ofertele examinate sunt reținute în documentarea analizei pieței ca repere contextuale, fără realizarea unei grile de venit.

3.6. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Pentru aplicarea metodei comparației directe asupra proprietății construite ar fi necesare prețuri de tranzacție sau oferte verificabile referitoare la clădiri cu utilitate economică, localizare, dimensiuni și stare comparabile, ori informații suficiente pentru a fundamenta ajustări semnificative ale diferențelor.

Cercetarea a identificat inclusiv proprietăți construite de dimensiuni relativ apropiate, însă caracteristicile lor diferă substanțial de moară: utilizări comerciale/administrative sau hoteliere, niveluri de amenajare diferite, vechime și soluții constructive neomogene și suprafețe declarate după indicatori care nu sunt întotdeauna echivalenți. În lipsa unor date observabile privind contribuția acestor diferențe la preț, o grilă ar necesita ajustări în mare parte subiective.

Ofertele de vânzare nu sunt asimilate tranzacțiilor confirmate și nu se pretinde inexistența absolută a proprietăților de referință. Concluzia este că datele obținute nu permit estimarea credibilă a valorii proprietății construite prin comparație directă, motiv pentru care abordarea prin piață nu se aplică ansamblului imobiliar.

Metoda comparației directe rămâne însă utilizată pentru terenul de 534 mp, ca element distinct al abordării prin cost, cu ajustarea comparabilelor de teren pentru diferențele relevante și pentru premisa de utilizare. Ofertele de clădiri identificate vor servi doar ca verificări calitative ale ordinului de mărime și ale plauzibilității rezultatului final, fără a impune limite numerice automate.

FLAVIU PLOEȘTEANU
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 REZULTATULUI ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

4.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare situate în municipiul Orăștie, str. Ion Creangă nr. 4–5, județul Hunedoara, înscrisă în CF nr. 65314 Orăștie, a avut ca obiect estimarea valorii de piață a dreptului deplin de proprietate asupra ansamblului imobiliar, format din teren intravilan în suprafață de 534 mp și construcția cu destinație de moară, având o suprafață construită desfășurată de 1.068 mp.

Data evaluării este 08.10.2026, iar scopul evaluării îl constituie fundamentarea unei posibile achiziții a proprietății de către Municipiul Orăștie, prin Primăria Municipiului Orăștie.

În urma analizării caracteristicilor proprietății, a condițiilor pieței imobiliare specifice și a informațiilor disponibile, pentru estimarea valorii de piață a ansamblului imobiliar a fost selectată abordarea prin cost.

Valoarea terenului a fost estimată distinct, prin metoda comparației directe, iar valoarea contributivă a construcției a fost determinată prin deducerea deprecierii din costul de nou.

4.2. Analiza critică și reconcilierea rezultatului

Procesul de reconciliere urmărește formularea unei concluzii asupra valorii de piață prin analizarea adecvării abordărilor, a credibilității informațiilor utilizate și a relevanței rezultatului obținut pentru proprietatea evaluată.

În prezenta evaluare a fost aplicată o singură abordare cantitativă pentru ansamblul imobiliar, respectiv abordarea prin cost.

Abordarea prin piață a fost analizată, însă nu a fost aplicată pentru proprietatea construită în ansamblu, întrucât ofertele identificate privesc construcții cu diferențe semnificative de destinație, vechime, suprafață, soluție constructivă, stare de întreținere și utilitate economică. Aceste diferențe nu au putut fi cuantificate prin ajustări suficient de credibile.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece informațiile disponibile nu permit determinarea fundamentată a suprafeței efectiv închiriabile, a chiriei de piață corespunzătoare configurației actuale, a investițiilor necesare adaptării și a ratei de capitalizare adecvate riscului proprietății.

Neaplicarea acestor abordări nu reprezintă o prezumție privind lipsa oricărei utilități economice a proprietății, ci reflectă limitele concrete ale datelor disponibile pentru realizarea unor calcule cantitative credibile.

Abordarea prin cost a fost considerată cea mai adecvată în condițiile evaluării, deoarece permite analiza distinctă a valorii terenului și a contribuției construcției existente, prin raportare la caracteristicile acesteia și la deprecierea estimată.

În aprecierea rezultatului obținut s-au avut în vedere următoarele circumstanțe:

- amplasarea proprietății în zona centrală a municipiului Orăștie, într-un areal cu caracter istoric;
- existența unei construcții cu suprafață desfășurată importantă și configurație industrială tradițională;
- vechimea construcției și starea de întreținere neuniformă, reflectate în deprecierea fizică adoptată;
- lucrările generale de modernizare declarate de proprietar, avute în vedere în analiza stării fizice;

- posibilitatea păstrării și utilizării construcției pentru funcțiuni compatibile cu amplasamentul și configurația existentă;
- caracterul restrâns și eterogen al pieței relevante pentru proprietăți cu asemenea particularități;
- regimul urbanistic și patrimonial al amplasamentului, care poate condiționa anumite intervenții asupra proprietății.

4.3. Concluzia asupra valorii de piață

În urma analizării documentelor și informațiilor disponibile, a caracteristicilor juridice, fizice și funcționale ale proprietății, a condițiilor pieței imobiliare specifice și a rezultatului obținut prin abordarea prin cost, evaluatorul reține următoarea concluzie asupra valorii de piață:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Abordare / componentă	Valoare euro	Valoare lei
Teren	16.180 euro	86.516 lei
Clădire	160.454 euro	857.946 lei
VALOARE de PIATA proprietate	**176.634 euro**	**944.462 lei**

Valoare fără TVA, la data de 08.10.2026.

Valoarea de piață estimată nu reprezintă în mod necesar prețul la care se va încheia o eventuală tranzacție și nu substituie decizia de oportunitate a achiziției sau procedurile administrative și juridice aplicabile.

FLAVIU PLOEȘTEANU
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

ANEXA 1 – EXTRAS CF NR. 65314 ORĂȘTIE

Pagina 1 din extrasul CF furnizat – document pentru informare

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Orastie

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 65314
COPIE
Carte Funciară Nr. 65314 Orastie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:5679

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Orastie, Loc. Orastie, Str Ion Creanga, Nr. 4-5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 42 Top: 65	534	534,03mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 42 Top: 65	Jud. Hunedoara, UAT Orastie, Loc. Orastie, Str Ion Creanga, Nr. 4-5	Cladire moara, birou, sala masini, magazie de grâu, casa poarta

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1507 / 05/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2032, din 01/10/2001 emis de Ciora Aurora Mirela;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **SC "SIM DIRECT PANIMEX" SRL SIMERIA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5679)*	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neautorizat în circuitul civil

ANEXA 1 – EXTRAS CF NR. 65314 ORĂŞTIE

Pagina 2 din extrasul CF furnizat – document pentru informare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 42 Top: 65	534	534,03mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	534	-	-	65	s. mas. 534,03mp; platforme betonate, cai de transport si teren intravilan aferent

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 42 Top: 65	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	Cladire moara, birou, sala masini, magazie de grâu, casa poarta

Neutilizabil in circuitul civil

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI



Foto 01 – Fațada principală și relația cu frontul stradal



Foto 02 – Perspectivă exterioară a clădirii

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

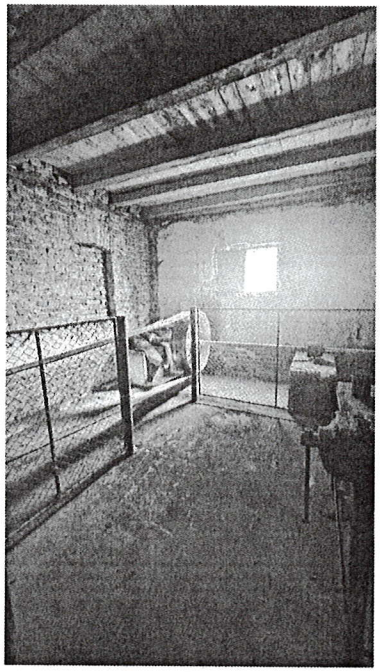


Foto 03 – Zidărie și elemente de planșeu din lemn

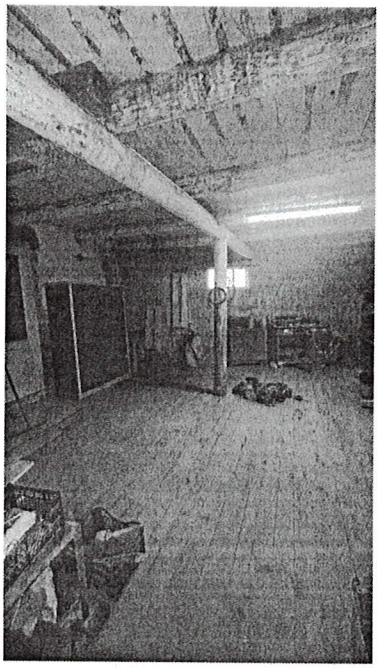


Foto 04 – Pardoseală din lemn și finisaje interioare

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

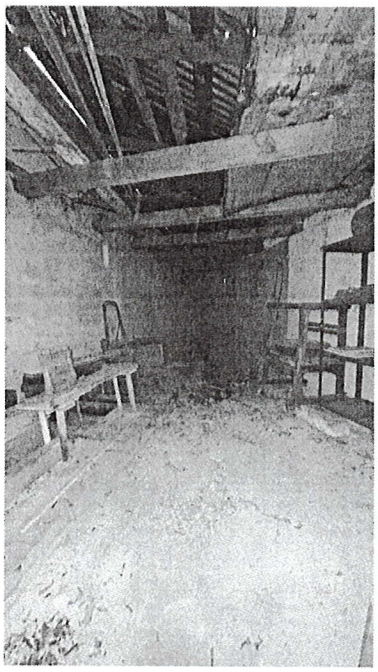


Foto 05 – Grinzi de planșeu și stare aparentă a finisajelor

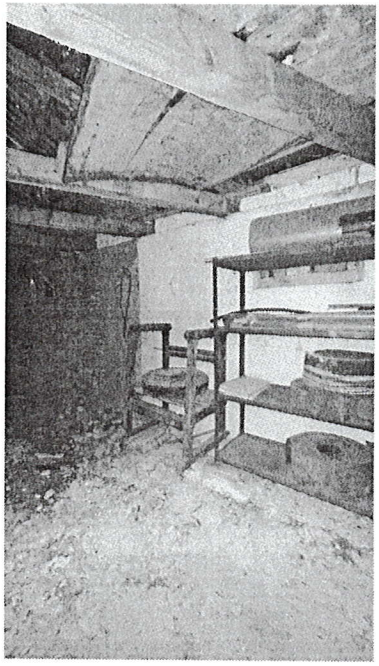


Foto 06 – Spațiu secundar, elemente din lemn și zidărie

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

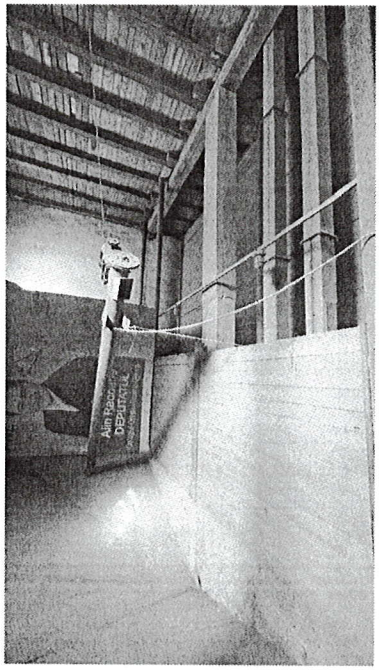


Foto 07 – Planșeu și șarpantă din lemn

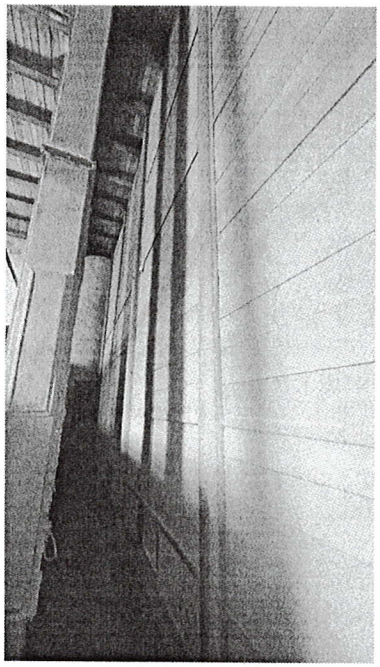


Foto 08 – Compartimentări și închideri interioare

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

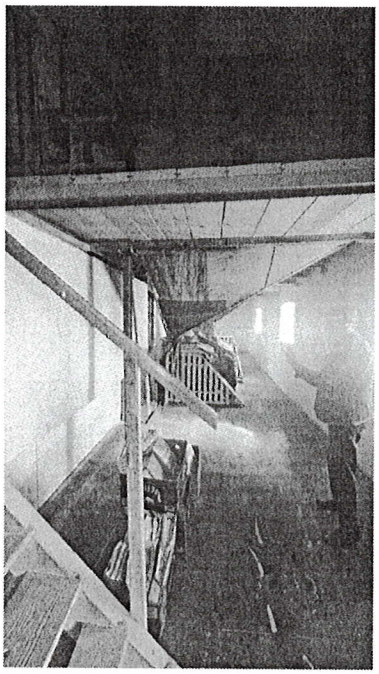


Foto 09 – Spațiu interior și pardoseală din lemn

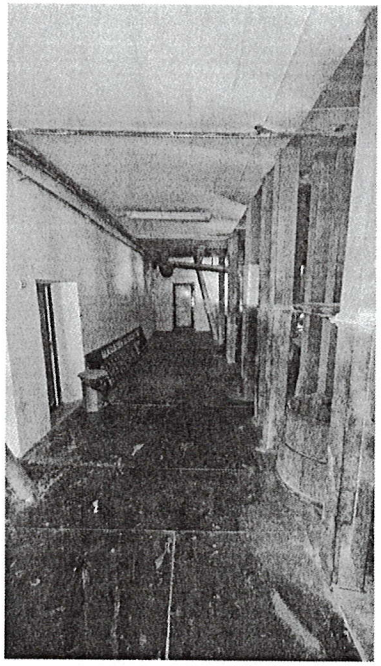


Foto 10 – Spațiu cu finisaje și tâmplărie interioară

ANEXA 2 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

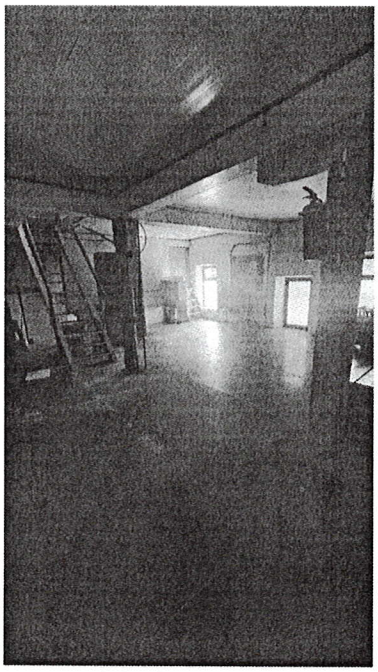


Foto 11 – Spațiu cu stâlpi de lemn și tavane finisate

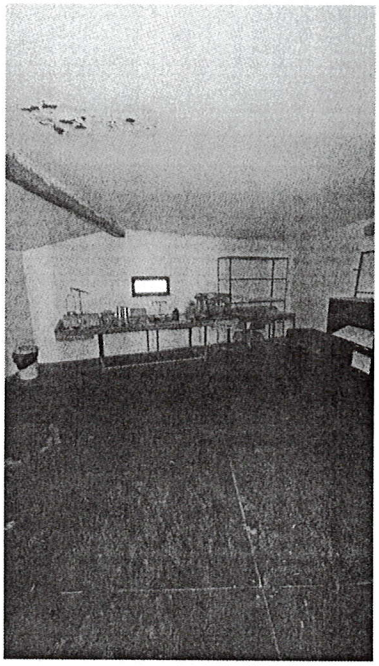


Foto 12 – Spațiu interior – pereți și pardoseală

FLAVIU PLOEȘTEANU
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