

HOTĂRÂREA nr. 32 / 2025

privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a imobilului proprietate privată a orașului Călan, înscris în CF nr. 64060 Călan, compus din teren intravilan în suprafață de 5334 mp și hală industrială în suprafață de 469 mp, situat în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, județul Hunedoara, precum și aprobarea vânzării acestui imobil către superficiarul S.C. Senneville Inter S.R.L.

Consiliul Local al orașului Călan, legal întrunit în ședința ordinară din data de 27.05.2025,

Analizând proiectul de hotărâre nr.46/2025 privind aprobarea raportului de evaluare imobiliară a imobilului proprietate privată a orașului Călan, înscris în CF nr. 64060 Călan, compus din teren intravilan în suprafață de 5334 mp și hală industrială în suprafață de 469 mp, situat în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr. 40, județul Hunedoara, precum și aprobarea vânzării acestui imobil către superficiarul S.C. Senneville Inter S.R.L., inițiat de către Primarul orașului Călan;

Având în vedere referatul de aprobare nr.46/28/20.05.2025 al primarului orașului Călan și raportul de specialitate nr.46/29/20.05.2025 al Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice și Agricol din cadrul Primăriei orașului Călan, din care rezultă că terenul intravilan, în suprafață de 5334 mp și hala industrială în suprafață de 469 mp, înscrise în C.F. nr. 64060 Călan, cu nr. cadastral 64060, respectiv nr. cadastral 64060 - C1, situate în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str. 1 Decembrie, nr.40, județul Hunedoara, se află în proprietatea privată a orașului Călan și nu au făcut obiectul revendicării în baza legilor fondului funciar, că terenul și hala industrială cu nr. cadastral 64060 - C1 fac obiectul contractului de suprafață încheiat între Orașul Călan, în calitate de proprietar, și S.C. Senneville Inter S.R.L., în calitate de superficiar, autentificat de Notar Public Moraru Vlad sub nr.1427/5.08.2024, că pe acest teren au fost edificate de către superficiarul S.C. Senneville Inter S.R.L. construcțiile cu nr. cad. 64060 - C2, 64060 - C3 și 64060 - C4 din C.F. nr. 64060 Călan, precum și faptul că S.C. Senneville Inter S.R.L. solicită cumpărarea terenului și a halei industriale cu nr. cadastral 64060 - C1;

Văzând avizul favorabil nr.15/58/26.05.2025 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat al orașului Călan și avizul favorabil nr.8/60/27.05.2025 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru probleme de amenajarea teritoriului și urbanism, protecția și refacerea mediului, agricultură, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, a parcurilor și grădinilor publice;

În temeiul art.1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și al dispozițiilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 5 lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr.38/2025 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara, prin expert-evaluator ec. Barna Voicu Lucian - membru titular ANEVAR, a imobilului proprietate privată a orașului Călan, înscris în CF nr. 64060 Călan, compus din teren intravilan, în suprafață de 5334 mp, și hală industrială cu nr. cadastral 64060 - C1, în suprafață de 469 mp, situat în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str.1 Decembrie, nr. 40, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr. 64060 Călan, cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului proprietate privată a orașului Călan, înscris în CF nr. 64060 Călan, compus din teren intravilan, în suprafață de 5334 mp și hală industrială cu nr. cadastral 64060 - C1, în suprafață de 469 mp, situat în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str.1 Decembrie, nr. 40, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr. 64060 Călan către superficiarul S.C. Senneville Inter S.R.L., în calitate de proprietar al construcțiilor 64060 - C2, 64060 - C3 și 64060 - C4 edificate pe acest teren, la prețul de 1.232.000 lei, respectiv 241.500 euro, stabilit prin raportul de evaluare imobiliară nr.38/2025 întocmit de către SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara.

Art.3. Se mandatează Primarul oraşului Călan pentru a reprezenta UAT oraşul Călan în faţa notarului public la încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ şi Fiscal, în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004.

Art.5. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local pe pagina de internet a Primăriei oraşului Călan pentru aducere la cunoştinţă publică şi se comunică Prefectului judeţului Hunedoara, Primarului oraşului Călan, Compartimentului Fond Funciar, Măsurători Topografice şi Agricol din cadrul Primăriei oraşului Călan, SC Parc Industrial Călan SRL şi S.C. Senneville Inter S.R.L.

Călan,
27.05.2025

**Preşedinte de şedinţă,
Pârliţeanu Alexandru Sabin**



**Contrasemnează,
Secretarul general al oraşului Călan,
Vulpe Stelian Ioan**

RAPORTUL DE EVALUARE IMOBILIARĂ NR. 38/2025

pentru imobilul proprietate privată a orașului Călan, înscris în CF nr. 64060 Călan, compus din teren intravilan, în suprafață de 5334 mp, și hală industrială cu nr. cadastral 64060 - C1, în suprafață de 469 mp, situat în Parcul Industrial Călan din orașul Călan, str.1 Decembrie, nr. 40, județul Hunedoara, înscris în C.F. nr. 64060 Călan

Executant: SC GLG EVAL COMPLEX SRL Hunedoara

Întocmit: ec. BARNA VOICU LUCIAN, expert evaluator - membru titular ANEVAR

**Președinte de ședință,
Pârlițeanu Alexandru Sabin**



**Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan**

Nr.38/2025

Expl.1



RAPORT DE EVALUARE

***HALA P+1E, TEREN INTRAVILAN, PLATFORME SI ALEI
INSCRISE IN CF 64060 – AMPLASATE IN ORASUL CALAN, PARC
INDUSTRIAL, STR. 1 DECEMBRIE, NR. 40, JUD. HUNEDOARA***

CLIENT: ORASUL CALAN

DESTINATAR: ORASUL CALAN

PROPRIETAR : ORASUL CALAN

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimatie nr.10569/2025

DATA EVALUARII : 16.05.2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

Către,

ORAȘUL CĂLAN

Ca urmare a Comenzii de evaluare numărul 24/28.04.2025, am estimat **valoarea de piață** a halei industriale P+1E, a terenului intravilan în suprafață DE 5334 mp, a platformelor și aleilor aferente, situate în orașul Calan, strada 1 Decembrie, nr.40, înscrise în CF 64060- Calan, nr. Cad. 64060-C1, **în vederea vânzării.**

Am evaluat dreptul de proprietate al Orașului Călan, asupra halei industriale P+1E, a terenului intravilan în suprafață de 5334 mp, a platformelor și aleilor aferente.

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

Ipoze semnificative speciale: Hala P+1E, aleile și căile de acces au fost evaluate în ipoteza semnificativă specială ca acestea sunt independente de noua investiție realizată de S.C. SENNEVILLE INTER SRL, CIF:4839286, iar valoarea de piață estimată nu conține îmbunătățirile și modernizările realizate de către acesta. Aleile și caile de acces nu sunt cuprinse în extrasul de carte funciara, dar ele sunt evaluate conform solicitărilor proprietarului și sunt cuprinse în valoarea de piață estimată a proprietății.

Pe terenul evaluat, lipit de Hala P+1E - mai sunt edificate, de către S.C. SENNEVILLE INTER SRL (aflate în proprietatea acestuia) – trei construcții, înscrise în extrasul de carte funciara sub numerele: A1.2 – număr CAD: 64060-C2 Hala de producție și depozitare, A1.3 – număr CAD: 64060-C3 Camera tehnică și A1.3 – număr CAD: 64060-C3 Clădire cazare muncitori – construcții recepționate în anul 2025 – conform **Procesului verbal de recepție nr. 156/08.05.2025** – **aceste construcții nu fac obiectul acestei evaluări.**

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport valoarea de piață a construcției, platformei și alei, precum și a terenului aferent, estimată la data de 16.05.2025, este de:

1.232.000 lei, adică 241.500 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **16.05.2025**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin venit.
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

Pagina 2



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

- 1 Identificarea bunului evaluat
- 2 Descriere juridică
- 3 Date despre amplasare
- 4 Identificarea
- 5 Utilizarea - CMBU
- 6 Istoricul

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definiția pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilități de comparație
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Abordări utilizate
4. Abordarea prin piață
5. Abordarea prin venit
6. Abordarea prin cost

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport