26-70309-PMH Primaria Hunedoara 31.08.2026

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 057 / 26.08.2026

Teren intravilan în suprafață de 1.216 mp

situat în Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, Lot 3

identificat cu CF nr. 70121 Hunedoara, nr. cadastral 70121

Client și Utilizator desemnat : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA 7

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 8

4. PREZENTAREA DATELOR 15

5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 22

6. EVALUARE 31

7. ANEXE 34

ANEXA 1 - Evaluarea terenului (generalități, procesul de colectare a informațiilor relevante)

ANEXA 2 - Evaluarea terenului (grila datelor de piață – analiza comparațiilor relative, detaliere ajustări)

ANEXA 3 - Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA 4 - Amplasament imobil evaluat

ANEXA 5 - Documente utilizate in evaluare

ANEXA 6 - Informații de piață

Către: ***PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA***

Referitor: ***Teren intravilan în suprafață de 1.216 mp***

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, Lot 3.

Identificat cu CF nr. 70121 Hunedoara, nr. cadastral 70121.

Complete Valuation Services

Oprita F. Vasile Matei –
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piata Iancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a imobilului în cauză în vederea vânzării.
Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprița Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.
În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **26.08.2026**, este:

18.483 EUR **echivalent** **97.100 LEI**

Curs de schimb / 26.08.2026

5,2534 Lei/EUR

(15,20 euro/mp) **(79,85 lei/mp)**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea destinată precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului , în ipoteza că acesta este liber de sarcini, „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției." (art. 70.1/SEV 102). Astfel, nu s-a tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 26.08.2026 : 5,2534 Lei/EUR

Oprița Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

M: +40 723 160 404
E: mateioprita@yahoo.com

Cu deosebită considerație,
Oprița Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	26.08.2026
Data inspecției	**26.08.2026.** La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 26.08.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna August 2026. Valoarea de piata este valabilă in ipoteza in care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.
Data evaluării	26.08.2026
Evaluator autorizat	Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899
Compania de evaluare	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Obiectul evaluării / Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, Lot 3, înscris în CF nr. 70121 Hunedoara, nr. cad. 70121
Cartier / amplasare	Zonă periferică a loc. Peștișu Mare, componentă a UAT Hunedoara, cu acces pe latura sud-estică din DJ 687 (Hunedoara – Santuhalm – Deva)
Utilități	În zona proprietății : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare. Necesită racordare la aceste utilități , ulterior vânzării, pe cheltuiala cumpărătorului.
Suprafață	1.216 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028 - Domeniul Privat
Dreptul de proprietate	Considerat deplin.
Utilizarea desemnată	**Estimarea valorii de piață a imobilului** descris mai sus **în scopul vânzării acestuia.**
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) – Anexă (A10.1). Conform acestui standard : ***Valoarea de piață*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere* (SEV 102 Tipuri ale valorii : Anexă (A10.1)). Metodologia de calcul a ţinut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Utilizare existentă	Parcelă liberă neîmprejmuită cu acces pe latura sud-estica din DJ 687 Hunedoara – Deva, neutilizată la data evaluării.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea terenului subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale. Identificarea s-a realizat cu ajutorul persoanei specializate din cadrul Primăriei Hunedoara pe probleme de identificare topografică. Proprietatea evaluata se afla pe partea dreaptă a DJ 687, pe sensul de deplasare catre Hunedoara, la limita dintre Cristur și Peștișu Mare, la jumătatea distanței dintre municipiul Deva – reședința de județ și municipiul Hunedoara , respectiv la cca. 7 – 8 km de cele 2 localități Conform extras CF nr. 70121 Hunedoara, pentru imobilul subiect nu este alocat un identificator stradal , în documentele cadastrale fiind mentionat doar numarul cadastral 70121, cu referința LOT 3. La data evaluării, parcela este neutilizată, este acoperita de vegetatie, fiind dificilă identificarea cu exactitate a limitelor reale atât datorită formei geometrice a terenului, cat si datorită imposibilității de utilizare a site-ului ANCPI. Evaluatorul formulează ipoteza ca identificarea terenului a fost estimată corespunzător în vederea evaluării . ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: DJ 687 Hunedoara - Deva — Drum asfaltat — Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.
Sarcini înregistrate	Conform extrasului CF 70121 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 19694 / 28.05.2026 și documentele puse la dispoziția evaluatorului de catre client, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Din discuțiile cu reprezentanții primariei și din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății .
Observații speciale	• Categoria de folosinta actulă a terenului : curti - constructii. • Conform Certificatului de Urbanism nr. 84 / 15.05.2026 emis pentru imobilul cu nr. cad. 70121 , se prevede : - conform PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat, imobilul este situat în UTR 10 – zonă industriala , depozite și funcțiuni complementare. - utilizări permise : unități productive industriale și agro- zootehnice - utilizări permise cu condiții : dezvoltarea activităților productive prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulațiilor si a echipării tehnico - edilitare. - autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - Indici maxim admisibili : POT = 50% , CUT = 1,5. • Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare și care va face obiectul evaluării este cea din extrasul CF 70121, respectiv 1.216 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală urmând ca după aprobarea vânzării, orice construcții care se vor edifica pe imobilul subiect să respecte cerințele de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunostiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate.

.	• Conform extras CF 70121, nu sunt inscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public şi proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricţionări. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate al proprietarului este deplin, marketabil şi tranzacţionabil. • Amplasamentul nu este sistematizat , respectiv amenajat. La data evaluării, parcela este neutilizată, este acoperita de vegetatie, fiind dificilă identificarea cu exactitate a limitelor reale atât datorită formei geometrice a terenului, cat si datorită imposibilităţii de utilizare a site-ului ANCPI. • În zona proprietăţii există utilităţile principale : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare. În zonă se află linia electrică aeriană Transelectrica S.A., conducta de gaz Societatea Naţională de Transport gaze naturale Transgaz SA Medias, respectiv localitati adiacente Cristur şi Peştişu Mare. Imobilul evaluat necesită racordare la aceste utilităţi , ulterior vânzării, exclusiv pe cheltuiala cumpărătorului. Ulterior vânzării, conform informaţiilor furnizate de proprietar , cumpărătorul va avea obligaţia de a obţine toate avizele şi autorizaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii sale, respectiv , prin desfăşurarea activităţii sale, să respecte normele privind protecţia mediului conform legislaţiei în vigoare.					
VALOAREA DE PIAŢĂ	**18.483**	EUR	echivalent a	**97.100**	LEI	
	(15,20 euro/mp)			**(79,85 lei/mp)**		
Curs de schimb valutar	5,2534 Lei/EUR comunicat de BNR pentru data de referinţă a evaluării 26.08.2026					

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific , în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, fundamentate pe baza rationamentului profesional;
- ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul a urmat principiile de etică, integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o evaluare nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.
- ✓ Evaluatorul s-a conformat Principiilor evaluatorului și a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării. Dețin calificarea, competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesară pentru a finaliza evaluarea în mod adecvat. Aceste aspecte pot fi verificate de părțile interesate în Tabloul Asociației ANEVAR (https://www.anevar.ro/);
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
- ✓ Nu mă aflu într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul si/sau utilizatorul desemnat si nu am niciun interes privind bunul evaluat;
- ✓ Subsemnatul, Oprița Vasile - Matei, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14899 declar ca am inspectat personal bunul evaluat.

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., CIF 33233509 Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a terenului subiect, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, **în scopul vânzării acestuia** .
Identificarea utilizatorului desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	Nu sunt.
Obiectul evaluării	**TEREN INTRAVILAN** în suprafață de 1.216 mp, situat în Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, Lot 3, înscris in CF 70121 Hunedoara, Nr. CAD 70121.
Adresa proprietății	Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, înscrisă în CF nr. 70121 Hunedoara, nr. cadastral 70121
Proprietar	Municipiul Hunedoara , CIF 2127028 - Domeniul Privat

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70121 Hunedoara

Nr. cerere	19694
Ziua	28
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100210960470

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Pestisu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70121	1.216	LOT 3

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.216	-	-	-	

Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 70121 Hunedoara, Nr. CAD. 70121, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, cu titlu de drept dezlipire, în baza Declarației de parcelare autentif. sub nr. 279 / 07.11.2012 emis de BNP Farcas Ladislau. Nr. cadastral 70121 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 65229 înscris în CF 65229, în baza ACTULUI DE DEZLIPIRE autentif. sub nr. 2036 / 30.10.2017 emis de NP Rusu Constantin.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30577 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. 2036- Act de dezlipire, din 30/10/2017 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 70121 a imobilului cu numarul cadastral 70121/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65229 inscris in cartea funciara 65229;	A1
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.279, din 07/11/2012 emis de BNP FARCAS LADISLAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept dezlipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, -DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65229/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21819 din 07/11/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Conform extrasului CF 70121 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 19694 / 28.05.2026 și a documentelor puse la dispoziția evaluatorului de catre client, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

În cadrul raportului de evaluare a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar.

Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- terenul cu nr. cadastral 70121 , nr. topo 70121 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea.
- bunul imobil subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**26.08.2026**) este cel afișat de BNR, și anume **5,2534 Lei/EUR.**

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 26.08.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna August 2026. Data evaluarii este **26.08.2026**.
Data raportului	**26.08.2026**
Tipul valorii utilizate	Tipul de valoare adecvat acestei utilizari este **valoarea de piață,** așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102). Conform acestui standard : • **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 un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ţinut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: • documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului; • inspecţia proprietății; • stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; • selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; • analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; • aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului. Procesul de evaluare a fost însoțit de proceduri de verificare a calității procesului , pentru a se putea identifica dacă evaluările sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV. Amploarea procedurilor de verificare a fost stabilită luând în considerare utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul subiect și complexitatea evaluării. În cadrul procedurii de verificare au fost analizeze atât conformitatea cu SEV cât si raționamentele aplicate în timpul evaluării. Procedurile de verificare sunt analizate periodic pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la data evaluării. Pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării, evaluatorul a realizat o documentare suficientă și a cules suficiente informații utilizând mijloace cum ar fi : inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, prelucrarea sau analiza datelor. Volumul documentării s-a făcut prin aplicarea *raționamentului profesional* pentru a se asigura faptul că este adecvat utilizării desemnate. Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, documentării și / sau analizelor utilizate în cadrul evaluării. **Inspecția proprietății** a fost efectuată în data de 26.08.2026, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimatie 14899, in baza documentelor furnizate de client și în prezența reprezentantului proprietarului.

	Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan neîmprejmuit considerat liber, au fost analizate documentele existente, a fost analizata concordanța dintre informațiile puse la dispozitie si situația efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului și vecinătățile, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Identificarea terenului subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale. Identificarea s-a realizat cu ajutorul persoanei specializate din cadrul Primăriei Hunedoara pe probleme de identificare topografică. La data evaluării, parcela este neutilizată, este acoperita de vegetatie, fiind dificilă identificarea cu exactitate a limitelor reale atât datorită formei geometrice a terenului, cat si datorită imposibilității de utilizare a site-ului ANCPI. Evaluatorul formulează ipoteza ca identificarea terenului a fost estimată corespunzător în vederea evaluării . Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare și care va face obiectul evaluării este cea din extrasul CF 70121, respectiv 1.216 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală urmând ca după aprobarea vânzării, orice construcții care se vor edifica pe imobilul subiect să respecte cerințele de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunostiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe amplasamentele adiacente. Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul	Sursa informatiilor semnificative pe care s-a bazat evaluatorul au fost documentele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 70121 Hunedoara + Anexa 1 + extras de plan cadastral ✓ Certificat de urbanism nr. 84 / 15.05.2026 emis de Primăria municipiului Hunedoara Alte informaţii, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR ✓ Articole din presă √ Publicații privind piața imobiliară √ Site-ul www.pihd.ro Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite. **Ierarhia informatiilor** In vederea determinarii valorii de piata au fost utilizate atat informatii comparabile in mod direct, cat si informatii comparabile in mod indirect respectiv informatii generale de piata.
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.

Ipoteze	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate este deplin şi marketabil; ✓ Informațiile și datele de intrare s-au bazat pe informații faptice, dar au presupus utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare. Evaluarea a maximizat utilizarea informațiilor observabile. Analiza și selectarea informațiilor, a ipotezelor și ajustărilor utilizate ca date de intrare în *evaluare s-au fundamentat* pe baza *raționamentului profesional* și a *scepticismului profesional* ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe. Evaluatorul a utilizat toate mijloacele de control semnificative pentru a se asigura acuratețea acestor informații, dar nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite. ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentului care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;

	✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili ptr. existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe, nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
Ipoteze speciale	• Categoria de folosinta imobil : actual – curti - constructii. • Conform Certificatului de Urbanism nr. 84 / 15.05.2026 emis pentru imobilul cu nr. cad. 70121 , se prevede : - conform PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat, imobilul este situat în UTR 10 – zonă industriala , depozite și funcțiuni complementare. - utilizări permise : unități productive industriale și agro- zootehnice - utilizări permise cu condiții : dezvoltarea activităților productive prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulațiilor si a echipării tehnico - edilitare. - autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - Indici maxim admisibili : POT = 50% , CUT = 1,5. • Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare și care va face obiectul evaluării este cea din extrasul CF 70121, respectiv 1.216 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală urmând ca după aprobarea vânzării, orice construcții care se vor edifica pe imobilul subiect să respecte cerințele de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunostiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. • Conform extras CF 70121, nu sunt inscrise sarcini asupra dreptului de proprietate. Pentru evaluare, se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate şi este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate al proprietarului este deplin, marketabil și tranzacționabil. • Amplasamentul nu este sistematizat , respectiv amenajat. La data evaluării, parcela este neutilizată, este acoperita de vegetatie, fiind dificilă identificarea cu exactitate a limitelor reale atât datorită formei geometrice a terenului, cat si datorită imposibilității de utilizare a site-ului ANCPI. • În zona proprietății există utilitățile principale : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare. În zonă se află linia electrică aeriană Transelectrica S.A., conducta de gaz Societatea Natională de Transport gaze naturale Transgaz SA Medias, respectiv localitati adiacente Cristur și Peștișu Mare. Imobilul evaluat necesită racordare la aceste utilități , ulterior vânzării, exclusiv pe cheltuiala cumpărătorului. • Ulterior vânzării, conform informațiilor furnizate de proprietar , cumpărătorul va avea obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității sale, respectiv , prin desfăsurarea activității sale, să respecte normele privind protecția mediului conform legislației în vigoare.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea unor specialisti sau furnizori externi de servicii.

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	Factorii *ESG* și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional.* Impactul factorilor de mediu, sociali si de guvernanta in cazul analizat*: • Nu au fost identificati factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.** • Din informatiile disponibile evaluatorului la data evaluarii, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementarile de mediu. • Nu au fost identificati factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. • Nu au fost identificati factori de risc de guvernanță cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice
Tipul raportului	Utilizarea desemnata, complexitatea bunului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului desemnat au determinat gradul adecvat de documentare și raportare al evaluării. Prin procedura interna de verificare a calității procesului de evaluare , procedura documentată, evaluatorul a analizat raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea *valorii*. Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip descriptiv care respecta cerintele SEV 106 – Documentare și raportare. Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și încrederii în evaluare ca serviciu de utilitate publică.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; ✓Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; ✓Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale. ✓Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit nu este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.

Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** şi cu ipotezele şi ipotezele speciale relevante cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 105 – Documentare și raportare (IVS 106) ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, imobilul subiect este descris astfel :

TEREN INTRAVILAN, neîmprejmuit, având categoria de folosinţă curţi-construcţii, in suprafaţă de 1.216 mp, situat în Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, loc. Pestisu Mare, Lot 3, înscris in CF 70121 Hunedoara, Nr. CAD 70121..

Conform extras CF nr. 70121 Hunedoara, pentru imobilul subiect nu este alocat un identificator stradal , în documentele cadastrale fiind mentionat doar numarul cadastral 70121, cu referinţa LOT 3.

Identificarea terenului subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client şi cu ajutorul adresei poştale, respectiv în prezenţa reprezentantului clientului. Identificarea s-a realizat cu ajutorul persoanei specializate din cadrul Primăriei Hunedoara pe probleme de identificare topografică.

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70121 Hunedoara

Nr. cerere	19694
Ziua	28
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100210960470

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Pestisu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70121	1.216	LOT 3

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.216	-	-	-	

Dreptul de proprietate asupra terenului identificat cu CF 70121 Hunedoara, Nr. CAD. 70121, apartine Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – DOMENIUL PRIVAT. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1, cu titlu de drept dezlipire, în baza Declaraţiei de parcelare autentif. sub nr. 279 / 07.11.2012 emis de BNP Farcas Ladislau. Nr. cadastral 70121 a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 65229 înscris în CF 65229, în baza ACTULUI DE DEZLIPIRE autentif. sub nr. 2036 / 30.10.2017 emis de NP Rusu Constantin.

Conform extrasului CF 70121 Hunedoara eliberat în baza cererii nr. 19694 / 28.05.2026 şi a documentelor puse la dispoziţia evaluatorului de catre client, nu sunt înscrise sarcini asupra dreptului de proprietate.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30577 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. 2036- Act de dezlipire, din 30/10/2017 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 70121 a imobilului cu numarul cadastral 70121/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65229 inscris in cartea funciara 65229;	A1
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.279, din 07/11/2012 emis de BNP FARCAS LADISLAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept dezlipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, -DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65229/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21819 din 07/11/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

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

În cadrul raportului de evaluare a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar.
Pentru evaluare, se formulează ipoteza că :

- terenul cu nr. cadastral 70121 , nr. topo 70121 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea.
- bunul imobil subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. De asemenea se formulează ipoteza că este asigurat accesul între drumul public și proprietatea subiect , iar accesul nu este afectat de limitări sau restricționări.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare

- TERENUL INTRAVILAN, în suprafață de 1.216 mp, este situat în loc. Peștișu Mare f.n., UAT componentă a municipiului Hunedoara, înscris in CF 70121 Hunedoara, nr. CAD 70121, LOT 3.
- Tipul zonei: zona periferica industrială, parte din fosta platforma a ARCELOR MITTAL S.A. si cu acces direct din DJ 687.
- Proprietatea evaluata se afla pe partea dreaptă a DJ 687, pe sensul de deplasare catre Hunedoara, la limita dintre Cristur și Peștișu Mare, la jumătatea distanței dintre municipiul Deva – reședința de județ și municipiul Hunedoara , respectiv la cca. 7 – 8 km de cele 2 localități.
- Comunități aflate în apropiere : Cristur, Peștisu Mare.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face direct din DJ 687 de pe drum asfaltat. Nu sunt disponibile locuri de parcare amenajate, cele mai accesibile fiind limitate la cele stradale.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Informaţii despre amplasament

Descrierea zonei in care se afla terenul

Terenul intravilan care face obiectul raportului de evaluare, în suprafata de 1.216 mp , este situat in localitatea Pestisu Mare, UAT componentă a municipiului Hunedoara.
Amplasamentul este situat pe partea dreaptă a DJ 687, pe sensul de deplasare catre Hunedoara, la limita dintre Cristur și Peștișu Mare.
Conform Cerificatului de Urbanism nr. 84/15.05.2026, imobilul este situat in UTR10 – zonă industriala , depozite și funcțiuni complementare., având ca utilizări permise unități productive industriale și agro-zootehnice, cu respecatarea cerintelor precizate la regimul tehnic.

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială. Ponderea principală în acest perimetru industrial o ocupă platforma fostului combinat siderurgic (oprit la data evaluarii, dar cu perspective de reporinre parțială și etapizată), dar și alte societăți cu istoric sau dezvoltate pe platforma fostului combinat siderurgic : Parcul Industrial Hunedoara, ICSH, REMAT Invest SRL, SCHIFFER, etc.
În zonă se află linia electrică aeriană Transelectrica S.A., conducta de gaz Societatea Națională de Transport gaze naturale Transgaz SA Medias, respectiv localitati adiacente Cristur și Peștișu Mare. Imobilul este situat în zona III de servitute aeronautica a aerodromului Saulești Deva.
Indici maxim admisibili : POT – 50% și CUT – 1,5.

Descrierea terenului subiect

Descrierea imobilului

Terenul subiect, teren intravilaan în suprafață de 1.2016 mp este o parcelă liberă neîmprejmuită cu acces direct din DJ 687, amplasată , la limita dintre localitățile Cristur și Peștișu Mare, la jumătatea distanței dintre municipiul Deva – reședința de județ și municipiul Hunedoara , respectiv la cca. 7 – 8 km de aceste 2 localități, fiind delimitată pe 3 laturi de parcele libere (evaluatorul nu a avut posibilitatea sa identifice natura juridica a acestora), iar pe latura sud-estică de DJ 687.

La data evaluării, parcela este neutilizată, este acoperita de vegetatie, fiind dificilă identificarea cu exactitate a limitelor reale atât datorită formei geometrice a terenului, cat si datorită imposibilității de utilizare a site-ului ANCPI.

Caracteristicile terenului se impart in doua categorii :

1. **Statutul juridic și fizic**

- **Teren liber de sarcini/construcții**: Nu are clădiri, fundații sau resturi de demolări deasupra solului.
- **Teren intravilan/extravilan curs construcții**: Destinația sa legală, gata pentru a fi construit după obținerea avizelor.

2. **Configurația geometrică (Relieful)**

- **Plan general (plat)** : Linia generală a orizontului este dreaptă, fără pante mari, văi sau dealuri care să necesite terasări majore.
- **Prezintă denivelări (microrelief)**: Suprafața are gropi, mușuroaie, șanțuri, resturi de pământ vegetal acumulat sau tasări inegale.

Forma terenului este neregulata, fiind de forma unei fâșii dreptunghiulare cu dimensiunile de cca 148 x 4 ml, iar la capete se largesc de forma unui trapez dreptunghic, avand frontul stradal de cca. 8 ml, iar l capatul opus de cca. 22,5 ml. Forma neregulată il face mai puțin atractiv, CMBU a lui fiind limitată la un numar redus de opțiuni.

Terenul este intravilan, având categoria de folosință (conform extras CF): actual – curti - constructii.

Amplasamentul nu este sistematizat , respectiv amenajat. Necesită lucrări de sistematizare pe verticală (aducerea la o cotă uniformă prin săpătură și umplutură).

În zona proprietății există utilitățile principale : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare. În zonă se află linia electrică aeriană Transelectrica S.A., conducta de gaz Societatea Națională de Transport gaze naturale Transgaz SA Medias, respectiv localitati adiacente Cristur și Peștișu Mare. Imobilul evaluat necesită eventual racordare la aceste utilități , ulterior vânzării, exclusiv pe cheltuiala cumpărătorului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 84 / 15.05.2026 emis pentru imobilul cu nr. cad. 70121 , se prevede :

- conform PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat, imobilul este situat în UTR 10 – zonă industriala , depozite și funcțiuni complementare.
- utilizări permise : unități productive industriale și agro- zootehnice
- utilizări permise cu condiții : dezvoltarea activităților productive prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire până la întocmirea documentațiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulațiilor si a echipării tehnico - edilitare.
- autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor
- Indici maxim admisibili : POT = 50% , CUT = 1,5.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare și care va face obiectul evaluării este cea din extrasul CF 70121, respectiv 1.216 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală urmând ca după aprobarea vânzării, orice construcții care se vor edifica pe imobilul subiect să respecte cerințele de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunostiință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate.

Utilități publice disponibile în zonă:

- Reţea urbană de energie electrică: existentă
- Reţea urbană de apă: existentă;
- Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- Reţea urbană de gaze: existentă;
- Reţea urbană de canalizare: existentă;
- Reţea urbană de iluminat stradal: existentă.

Carte Funciară Nr. 70121 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

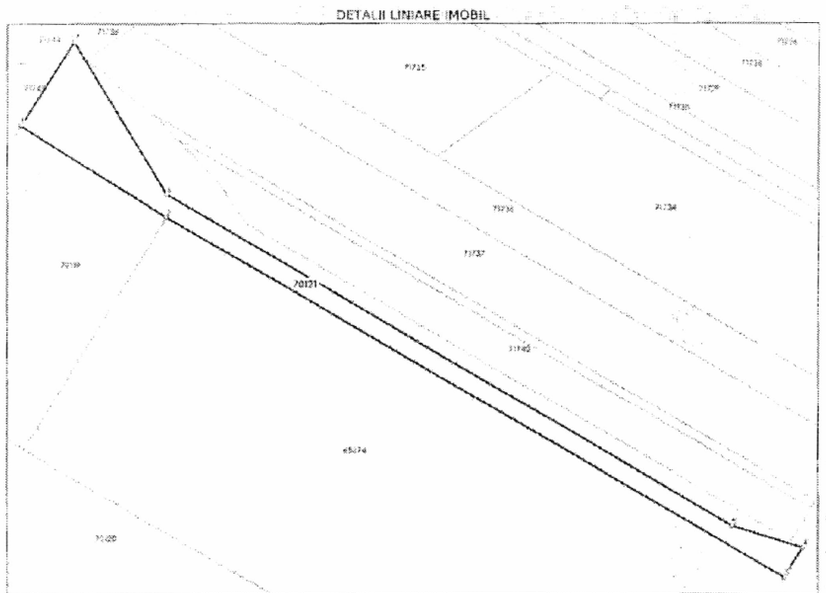
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70121	1.216	LOT 3

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment** (m)
1	2	38.728
2	3	160.999
3	4	7.97
4	5	16.547
5	6	147.446
6	7	40.367
7	1	22.528

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Premisa pentru care s-a estimat valoarea de piata in cadrul raportului de evaluare este premisa Celei Mai Bune Utilizari. Avand in vedere că functiunea dominanta a zonei este industrială / comercială și având în vedere amplasamentul și forma terenului subiect, evaluatorul concluzionează că CMBU este industrială. Valoarea de piață va putea ccrește ulterior vânzării , prin efectul de sinergie, dacă potențialul cumpărător se regăsește printre proprietarii ce dețin terenurile adiacente. Analizat independent, evaluatorul consideră că valoarea de piată a terenului este mult diminuată de forma geometrica a acestuia, si anume de faptul că cca. 60% din teren are o latime de cca 4 ml.

Conform informațiilor furnizate de proprietar, ulterior vânzării, cumpărătorul va avea obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității sale, respectiv , prin desfăsurarea activității sale, să respecte normele privind protecția mediului conform legislației în vigoare.

Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentului care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcţiile existente pe amplasamentele adiacente.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător. Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Nu este cazul.

Date privind impozitele şi taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Caracteristicile informațiilor relevante

Evaluatorul trebuie să determine care informații sunt relevante, adică acele informații care, în sensul **SEV 104 Informații și date de intrare**, sunt „adecvate pentru utilizare" în ceea ce privește activul care este evaluat, termenii de referință ai evaluării, metoda de evaluare și modelul de evaluare.

Evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile informațiilor relevante , astfel încât să poată selecta datele de intrare utilizate în evaluare.

Caracteristicile informațiilor relevante

(a) **acuratețea**: informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;

(b) **caracterul complet**: setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activelor sau datoriilor;

(c) **actualitatea**: informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării;

(d) **transparența**: sursele informațiilor pot fi urmărite până la originea acestora.

Selectarea datelor de intrare

- *Datele de intrare trebuie* selectate din informații relevante *raportat la activul* care este evaluat, la termenii de referință ai evaluării, la *metoda de evaluare* și la *modelul de evaluare*.
- *Datele de intrare trebuie* să fie suficiente pentru *modelele de evaluare* utilizate, astfel încât evaluatorul, utilizând raționamentului profesional, să poată evalua activul.
- Dacă *datele de intrare semnificative* sunt inadecvate sau nu pot fi suficient susținute, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV.

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

- *Sursa, selectarea și utilizarea informațiilor și datelor de intrare semnificative trebuie să fie explicate, argumentate și documentate.*
- *Documentarea trebuie să fie suficientă pentru ca, aplicând raționamentul profesional, evaluatorul să înțeleagă de ce anumite informații au fost considerate a fi relevante și anumite date de intrare au fost selectate și considerate rezonabile.*
- *Forma și locul documentării pot varia în funcție de termenii de referință ai evaluării.*

Analiza pieței imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI :	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip **teren intravilan** neîmprejmuit, în suprafață de 1.216 mp, funcțiunea actuală – curți construcții, amplasat în zona periferică nordică a mun. Hunedoara, zona UAT Peștișu Mare, la jumătatea distanței dintre Deva și Hunedoara, pe partea stângă în sensul de deplasare spre Deva . Funcțiunea dominantă a zonei este zonă industriala , depozite și funcțiuni complementare .

Utilizările potențiale ale imobilului subiect sunt:

- Industrial – ca teren inclus intr-o platformă extinsă de terenuri pentru dezvoltarea unor hale industriale
- Comercial - ca teren inclus intr-o platformă extinsă de terenuri pentru dezvoltarea unor depozite comerciale
- Funcțiuni complementare - teren de deservire a altor terenuri adiacente ca zonă de trafic / acces sau amenajat pentru alte servicii care nu necesita construcții gen hale, depozite (ex. statii de incărcare pentru mașini electrice, stații GPL, etc.)

Din analiza trendului pieței și având în vedere suprafața relativ mică a terenului subiect, dar și forma geometrică a acestuia, am determinat că cererea existentă preponderent este pentru utilizarea ca funcțiuni complementare cu respectarea cerințelor din certificatul de urbanism.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare*** : teren intravilan liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***
- ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
- ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: în marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice (pentru suprafețe mai mici pot fi situatii cand exista un interes si din partea persoanelor fizice);
- ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
- ***Utilitati disponibile în apropiere***: energie electrica, gaze, apa si canalizare în zonă, necesită costuri de racordare;
- ***Forma si deschidere*** : neregulată, front stradal la DJ687 de cca. 8,0 ml.
- ***Calitatea construcției***: nu este cazul ;
- ***Design-ul și funcționalitatea***: nu este cazul;
- ***Aria pieței***: zonală - au fost analizate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zonele periferice ale municipiului și în localitățile adiacente.
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate un numar suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, in aria de piata definita. Majoritatea terenurilor sunt terenuri intravilane libere, cu acces direct la strada, cu utilități la limita proprietății sau în zona proprietății, dar cu suprafețe mai mari;
- ***Proprietăți complementare*** (facilități suport al funcției industriale / comerciale).

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (functiune dominantă – industrială / comercială), putem afirma ca piata specifica a proprietatii subiect este cea a terenurilor intravilane libere, la nivelul municipiului Hunedoara.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare în ultima perioadă, determinata de incertitudinea generata de masurile legislative, economice si fiscale adoptate în acest an. Se remarca totusi o usoara crestere a interesului investiţional , sustinut inca si de un nivel suportabil al creditarii.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice. Cererea este determinata de nevoia dezvoltarii de noi afaceri sau extinderea celor existente.

În acest moment, cea mai mare cerere este generată de sectorul retail, investitorii cautând terenuri potrivite pentru investitie nu doar în București și marile orașe regionale, ci și în orașe secundare și chiar terțiare, apropierea de viitorii lor clienți fiind criteriul principal de selecție.

În ceea ce privește terenurile de uz industrial, cererea venită de la dezvoltatorii consacrați nu a încetat niciodată, dar pentru ei cheia este infrastructura. Astfel, amplasamentele cu acces bun în apropierea lucrărilor de infrastructură în derulare, precum autostrada A1, sunt locațiile căutate de investitorii industriali și logistici. Ceea ce poate fi un plus în acest sector, este numărul tot mai mare de companii din Asia care caută să deschidă unități de producție în CEE, iar România se numără printre țările pe care le iau în considerare.
În plus, se remarcă o cantitate impresionantă de cerere pentru terenurile potrivite pentru dezvoltarea fermelor fotovoltaice, sau pentru alte surse durabile de energie verde, cum ar fi turbinele eoliene. Cu toate acestea, procesul de selecție este lung, așa că un prim impact mai mare ar putea fi observat în perioada următoare.
Terenurile pentru dezvoltare in segmentul de birouri sunt încă solicitate în special în București, dar blocajul creat de restricțiile de zonare comportă o presiune suplimentară pe o piață care a trecut prin schimbări substanțiale în ultimii doi ani și jumătate.
În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.
La capitolul criterii de selecție a unei proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind ca importanța de accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.
Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada. Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Cererea pentru închiriere*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada. Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Potențialii cumparatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice, si mai putin din partea celor fizice.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clară, iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- ***Dimensiunea proprietatii***: amplasamentele cu suprafete cuprinse intre 5000 – 10000 mp au cea mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mai mici

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria/concesiona de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere/concesionare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse pe piața imobiliară), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.
Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condițiile actuale ale pietei imobiliare , mediul economic neprietenos și schimbările legislative, ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece proprietarii ar putea să aștepte stabilizarea pieței și să-si suspende temporar ofertele.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – medie, asezata pe un palier in stagnare. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare; Oferta pentru suprafete cuprinse intre 1000 – 1500 mp se regăsește preponderent în zona rezidențială, zona industrială reclamând suprafețe mai mari. Această diversitate conduce de cele mai multe ori la utilizarea comparației relative pentru estimarea valorii de piață.
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informații relevante;
- **stocul total disponibil** – redus;
- **volumul de livrari asteptate**: pozitionat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – intre **12 – 25 Euro/mp**
- **marja de negociere la vanzare** *(oferte mature): **0 - 10%**

  * reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul

  ** variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

În **anexa 5** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile. Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ceea ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o stagnare cu o usoara creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend usor descrescator, astfel cererea fiind superioara ofertei. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** , volumul informatiilor regasite nu permit formularea unei concluzii în acest sens. Putem spune ca numărul solicitarilor inregistreaza o stagnare la un nivel redus, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor.

Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe, este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri materii prime și materiale, combustibil , energie, costuri cu forța de muncă, fiscalitate, etc.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Având în vedere condițiile actuale de piață generată de noile masuri fiscale , economice ce afectează mediul economic, anumiți potențial cumpărători își pot urgenta planurile de achiziție, mizând pe o achiziție care își va crește valoarea , atât ca urmare a trecerii timpului , cât și ca urmare a unei dezvoltări urbanistice.

Nota speciala: In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara in prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren intravilan pretabil pentru funcțiuni complementare dezvoltării industriale / comerciale, în zona periferică a mun. Hunedoara, zona UAT Peștișu Mare..
- În cazul parcelei evaluate – utilizarea actuală : teren liber de construcții cu acces din DJ 687, FS = 8,0 mi
- Dotări functionale : toate utilitățile în zona proprietății. Necesită racordări pe cheltuiala cumpărătorului

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitiva)

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona periferică a mun. Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente
- Proprietati complementare: facilități complementare pentru proprietățile industriale / comerciale

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în stagnare, ușoară crestere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane juridice
- Interesul investitional: in ușoara crestere
- Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate terenuri construibile, cu acces direct la stradă, cu utilități la limita proprietății, cu o formă regulată , suprafețe cuprinse intre 5000 – 10000 mp.

PASUL 4

Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – medie
- oferta de inchiriere – limitata / redusă
- stocul total disponibil – redus
- marja de negociere la vanzare: intre 0% si 10%
- Oferte vanzare: 12-25 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata stagnare /in ușoară crestere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri energie, creștere costuri cu forța de muncă, etc

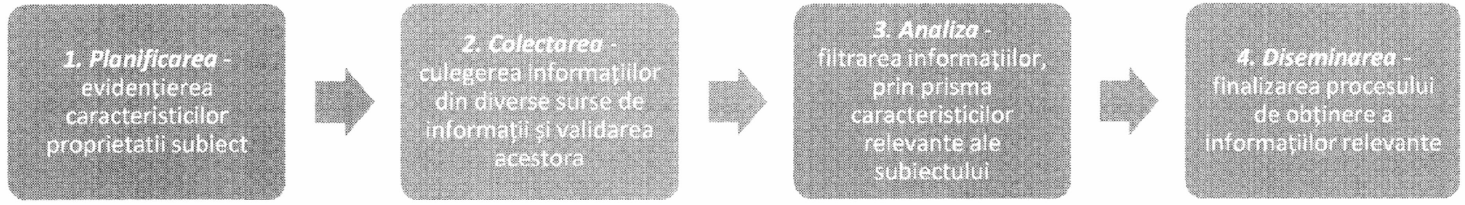
PASUL 6

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită noilor masuri fiscale si economice ce afecteaza mediul economic, tendinței de îmbătrînire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale razboiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

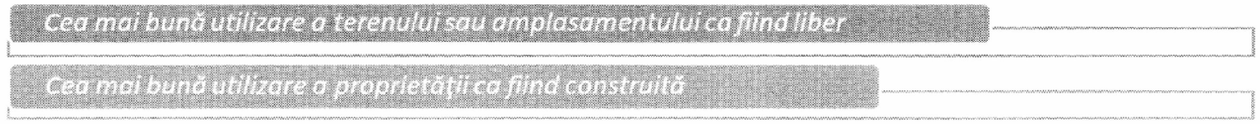
Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea imobilului

În vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

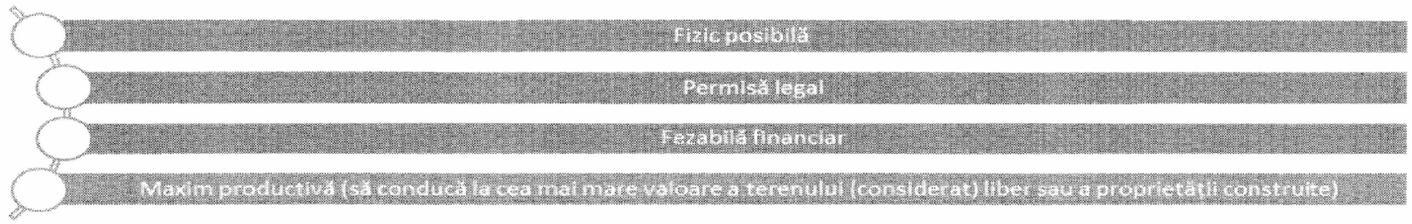


PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL
In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii. • Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă.
Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:



În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:



- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită - nu este cazul.

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial – ca teren inclus intr-o platformă extinsă de terenuri pentru dezvoltarea unor hale industriale	da	da	da	nu
Comercial - ca teren inclus intr-o platformă extinsă de terenuri pentru dezvoltarea unor depozite comerciale	da	da	da	nu
Funcţiuni complementare - teren de deservire a altor terenuri adiacente ca zonă de trafic / acces sau amenajat pentru alte servicii care nu necesita construcţii gen hale, depozite	da	da	da	da

Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.
Ca urmare, **cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru functiuni complementare in vederea unor dezvoltări industriale / comerciale**, avand în vedere şi funcţiunea dominantă a zonei
Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

Aplicarea abordărilor în evaluare

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,** pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Metode de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Pentru prezentul raport de evaluare, având în vedere obiectul evaluării – TEREN INTRAVILAN liber, evaluarea se face utilizând cel putin una din metodele de evaluare recomandate de GEV 630 , respectiv :

- comparația vânzărilor
- extracția
- alocarea
- metoda reziduală
- capitalizarea rentei funciare
- analiza parcelării și dezvoltării.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv **metoda comparatiei vânzărilor**.

Metoda comparatiei vânzărilor

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestei .

În **anexa nr. 2** este prezentată Grila comparațiilor de piață.

V teren = 18.483 EURO echivalent **V teren = 97.100 LEI**

(15.20 EUR / mp **echivalent** **79.85 Lei / mp)**

Pentru fundamentarea concluziei finale asupra valorii, raționamentul profesional al evaluatorului a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate pentru a fi utilizate în evaluarea bunurilor supuse evaluării, acestea au fost testate și verificate în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metodele de evaluare utilizate, rezultatele fiind analizate pentru acuratețe.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii de piata, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii**.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, utilizării desemnate a evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea informaţiilor** evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, am constatat că în piața specifică a proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumpărate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puține cazurile în care acestea sunt inchiriate. Tinand cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia că metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații, am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparației vânzărilor conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piață disponibile fiind suficient de mare.

În aceste condiții, aplicarea metodei comparației relative îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor.

Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate.

In aceste conditii, valoarea de piață estimată, valabilă la data de referintă a evaluarii, este:

18.483 EUR echivalent **97.100 LEI**

(15.20 euro/mp) **(79,85 lei/mp)**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 26.08.2026 : 5,2534 Lei/EUR

7. ANEXE

Anexa 1 – Evaluarea terenului

Comparaţia vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația vânzărilor, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

În aplicarea Comparației vânzărilor, un evaluator poate folosi atât tehnicile cantitative (Comparația directă), cât și cele calitative (Comparația relativă). Dacă ajustările pot fi derivate din tehnicile cantitative, în general acestea vor fi primele aplicate. Diferențele aferente elementelor de comparație specifice, care nu pot fi ajustate matematic în mod precis, se iau în considerare în analiza calitativă. Cele două metodologii sunt complementare și deseori se utilizează combinat.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi aplicată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru utilizarea desemnată a evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul estimării valorii de piață a terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de vânzare
- condițiile de piață
- condițiile de finanțare
- cheltuielile efectuate imediat după cumpărare
- localizarea
- caracteristicile fizice ale terenului (suprafața, forma, planeitatea, front stradal, raportul laturilor, CUT, POT, etc.)
- accesul
- zonarea
- utilitățile disponibile
- orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Colectarea datelor despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active
2) Identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor elemente de comparație care influențează valoarea
3) Efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
4) Aplicarea ajustărilor necesare elementelor de comparație, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
5) Aplicarea ajustărilor aferente elementelor de comparație care diferă față de activul subiect
6) Reconcilierea indicațiilor asupra valorii și formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Ajustările trebuie să reprezinte percepția pieței și să fie argumentate în rapoartele de evaluare.

Evaluatorul trebuie să fie foarte atent și să ajusteze prețurile comparabilelor, pentru diferențele existente între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății evaluate. Există situații în care unele elemente de comparație se suprapun sau sunt percepute pe piață „la pachet". Evaluatorul trebuie să aibă grijă să nu efectueze ajustări de două ori pentru aceleași diferențe (să evite dubla ajustare).

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic al acestora indică asemănarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul de ajustări aplicate este mai mic și, totodată, cuantumul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, este susținută în raportul de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare conține toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările sunt analizate și trecute prin filtrul și raționamentul evaluatorului și nu a fost aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci a fost analizată piața specifică și s-a observat dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

Evaluatorul s-a conformat Principiilor evaluatorului și a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.

Analiza comparaţiilor relative este studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare. Mulţi evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a pieţelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.

In analiza prin comparatia relativa, un factor cheie il reprezinta proprietățile comparabile cu cea mai buna utilizare similara, care concureaza pe piete similare cu cea a proprietatii subiect. Diferentele semnificative intre cele mai bune utilizari pot exclude din analiza calitativa o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. In cazul in care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, in urma unui rationament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situeze între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

Anexa 2 - Grila comparațiilor de piață

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din sursa publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
OFERTĂ UNITARĂ COMPARABILA (€/mp)	-	16.37 €	13.12 €	16.00 €	17.00 €
SUPRAFATA (mp)	1216 mp	1130 mp	1677 mp	2000 mp	2600 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic Pestisu Mare - acces din DJ 687	zona Cristur	Bacia - cu acces indirect la DN66	Sântuhalm- acces indirect din DN7	Peștișu Mic
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din DJ 687	Din drum asfaltat, pe un drum privat pietruit (cca. 125 m)	Partial asfaltat, indirect din drum principal	Drum pietruit, indirect din drum principal asfaltat DN7	Asfaltat, direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren plan in ansamblu, neamenajat (cu microrelief neregulat). Necesita amenajari	Teren plan in ansmblu, in usoara panta	teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - în zona, necesita bransare	en/apa/gaz/canal - in zona proprietății,la cca 125 m, necesită branșare	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății,necesită branșare	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății,necesită branșare	energie electrică/apa/gaz/canal - la limita proprietății
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata poligonală (formă dreptunghiulara alungită, cu capetele largite de forma unui trapez dreptunghic), cu FS de cca. 8,00 ml .	Neregulata trapezoidala cu FS = 5,29 ml extins la 23 m pe o lungime de cca. 45 m.	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 14 m FS = 14 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 14 m FS = 14 ml	Regulată, dreptunghiulară FS = cca. 28 ml ,
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)	vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire dupa amenajare teren	Vad comercial mai redus, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Vad comercial mai redus, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Vad comercial mai ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Destinatie industriala sau prestari servicii, depozite disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire
DESTINATIE (utilizarea terenului)	functiuni complementare pentru destinatie industrială / comercială	functiuni complementare / comerciala / rezidentiala	industrială / comercială / rezidentiala	functiuni complementare pentru destinatie industrială / comercială	industrială / comercială

ANEXA 2

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	1,216	1,130	1,677	2,000	2,600
OFERTĂ UNITARĂ COMPARABILA (€/mp)	-	16.37 €/mp	13.12 €/mp	16.00 €/mp	17.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-10%	-1%	-3%	-6%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0.0 €
PRET UNITAR (€/mp)		**14.73 €/mp**	**13.00 €/mp**	**15.52 €/mp**	**15.98 €/mp**
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - Periferic Pestisu Mare - acces din DJ 687	zona Cristur	Bacia - cu acces indirect la DN66	Sântuhalm- acces indirect din DN7	Peştişu Mic
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA (mp)	1216 mp	1130 mp	1677 mp	2000 mp	2600 mp
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Asfaltat, acces direct din DJ 687	Din drum asfaltat, pe un drum privat pietruit (cca. 125 m)	Partial asfaltat, indirect din drum principal	Drum pietruit, indirect din drum principal asfaltat DN7	Asfaltat, direct din strada
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren plan in ansamblu, neamenajat (cu microrelief neregulat). Necesita amenajari	Teren plan in ansmblu, in usoara panta	teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren plan
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal - în zona, necesita bransare	en/apa/gaz/canal - in zona proprietății,la cca 125 m, necesită branșare	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății,necesită branșare	en/apa/gaz/canal - în zona proprietății,necesită branșare	energie electrică/apa/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ÎMPREJMUIRE	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	Neregulata poligonală (formă dreptunghiulara alungită, cu capetele largite de forma unui trapez dreptunghic), cu FS de cca. 8,00 ml .	Neregulata trapezoidala cu FS = 5,29 ml extins la 23 m pe o lungime de cca. 45 m.	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 14 m FS = 14 ml	Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 142 x 14 m FS = 14 ml	Regulată, dreptunghiulară FS = cca. 28 ml ,
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)	vad comercial mediu, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire dupa amenajare teren	Vad comercial mai redus, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Vad comercial mai redus, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Vad comercial mai ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire	Destinatie industriala sau prestari servicii, depozite disponibilitate locuri de parcare stradală, disponibilă pentru construire
Comparabilitate		*INFERIOARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	functiuni complementare pentru destinatie industrială / comercială	functiuni complementare / comerciala / rezidentiala	industrială / comercială / rezidentiala	functiuni complementare pentru destinatie industrială / comercială	industrială / comercială
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		2	3	4	4
SIMILARĂ		6	4	5	5
INFERIOARĂ		3	4	2	2
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ

ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila D	15.98 €/mp		SUPERIOARĂ		
Comparabila C	15.52 €/mp		SUPERIOARĂ	VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	***15.20 €/mp***	***79.85 lei/mp***	***18,483 €***	*echivalent a*	***97,100 lei***
Comparabila A	14.73 €/mp		INFERIOARĂ		
Comparabila B	13.00 €/mp		INFERIOARĂ	5.2534 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piaţă a fost calculat având în vedere preţurile de oferă şi marjele de negociere discutate.
- Au fost reţinute în analiză zece elemente de comparaţie aferente proprietăţii şi un element de comparaţie aferent tranzacţionării. În ceea ce priveşte elementele de comparaţie aferente tranzacţionării (condiţii de finanţare, condiţii de vânzare şi conditii de piata), toate proprietăţile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piaţă.
  Elementele de comparaţie reţinute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influenţă asupra preţului de tranzacţionare şi respectiv, sunt relevante pe piaţa imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preţ unitar de tranzacţionare de 14.7 €/mp şi, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 1130 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietăţii,la cca 125 m, necesită branşare), este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare functiuni complementare / comerciala / rezidentiala, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:
• în cazul a 6 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA (mp) , TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
• în cazul a 2 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este superioara subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
• în cazul a 3 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de
Analizând toate elementele de comparaţie pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietăţii subiect,
precum şi relevanţa şi impactul acestora în valoarea de piaţă se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietăţii
subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piaţă a proprietăţii subiect este mai mare de 14.7 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preţ unitar de tranzacţionare de 13 €/mp şi, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 1677 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietăţii,necesită branşare), este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială / rezidentiala, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioara subiectului. Astfel:
• în cazul a 4 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, ÎMPREJMUIRE,).
• în cazul a 3 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este superioara subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
• în cazul a 4 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil),).
Analizând toate elementele de comparaţie pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietăţii subiect,
precum şi relevanţa şi impactul acestora în valoarea de piaţă se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietăţii
subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piaţă a proprietăţii subiect este mai mare de 13 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preţ unitar de tranzacţionare de 15.5 €/mp şi, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 2000 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este superioara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (en/apa/gaz/canal - în zona proprietăţii,necesită branşare),este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare functiuni complementare pentru destinatie industrială / comercială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este superioara
• în cazul a 5 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
• în cazul a 4 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este superioara subiectului (LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil),).
• în cazul a 2 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
Analizând toate elementele de comparaţie pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietăţii subiect,
precum şi relevanţa şi impactul acestora în valoarea de piaţă se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietăţii
subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piaţă a proprietăţii subiect este mai mică de 15.5 €/mp.

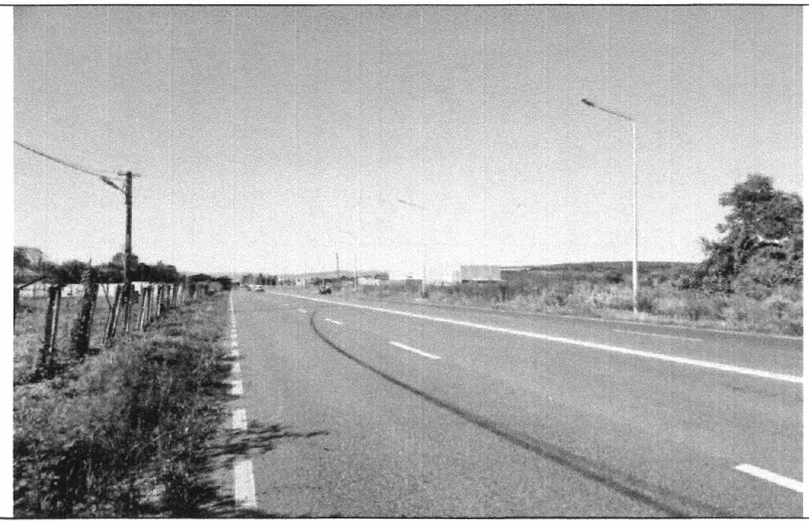
PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preţ unitar de tranzacţionare de 16 €/mp şi, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 2600 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioara dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipata dpdv edilitar (energie electrică/apa/gaz/canal - la limita proprietăţii), este similara dpdv al împrejmuirii, iar forma si frontul stradal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabila are o utilizare industrială / comercială, similara cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este inferioara subiectului. Astfel:
• în cazul a 5 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)).
• în cazul a 4 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este superioara subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).
• în cazul a 2 elemente de comparaţie, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA (mp) ,).
Analizând toate elementele de comparaţie pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietăţii subiect,
precum şi relevanţa şi impactul acestora în valoarea de piaţă se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietăţii
subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piaţă a proprietăţii subiect este mai mica de 16 €/mp.

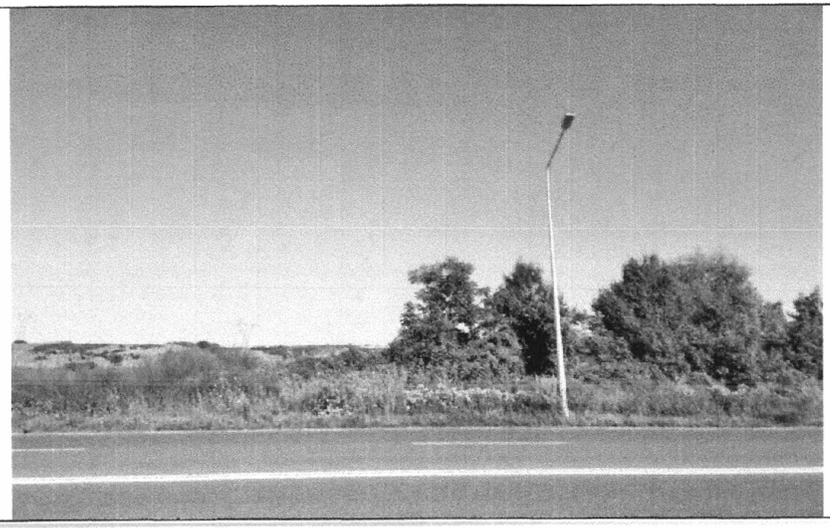
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Vederi DJ 687 (spre Deva, respectiv spre Hunedoara) in zona de acces la imobilul evaluat



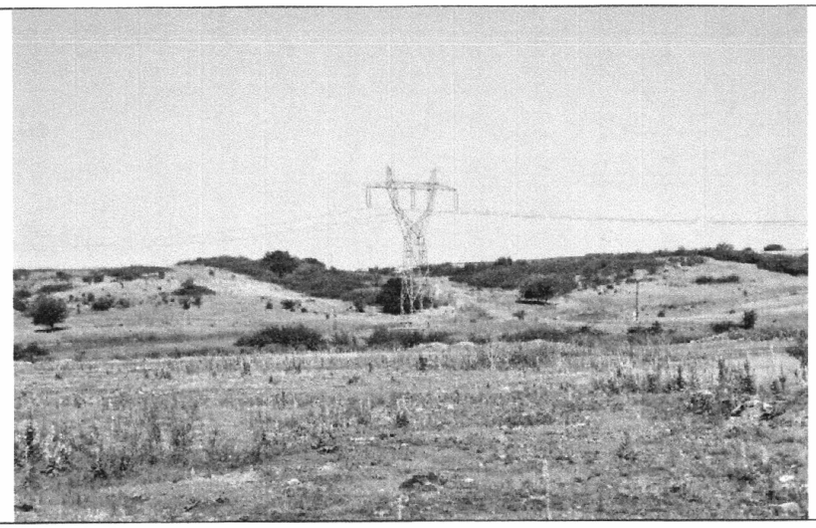


Zona de acces la proprietate

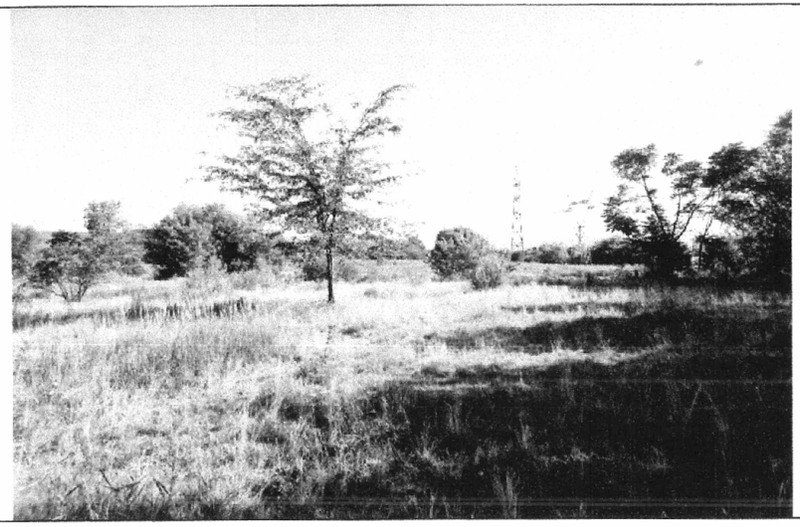


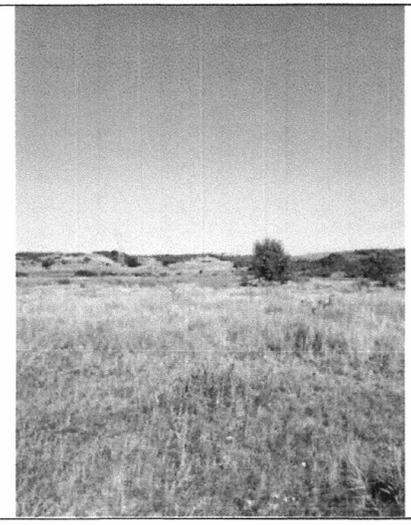


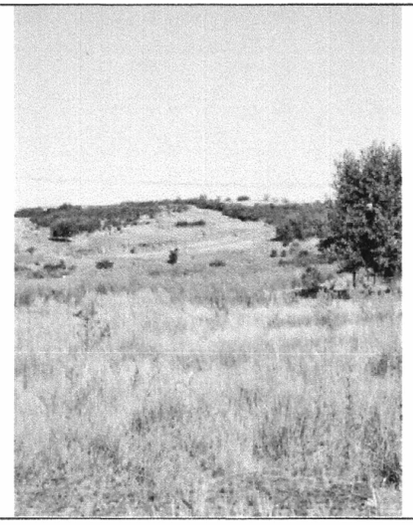
Vederi teren evaluat











Anexa 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii :



(sursa: https://www.google.ro/maps)

Carte Funciară Nr. 70121 Comuna/Oraş/Municipiu: Hunedoara

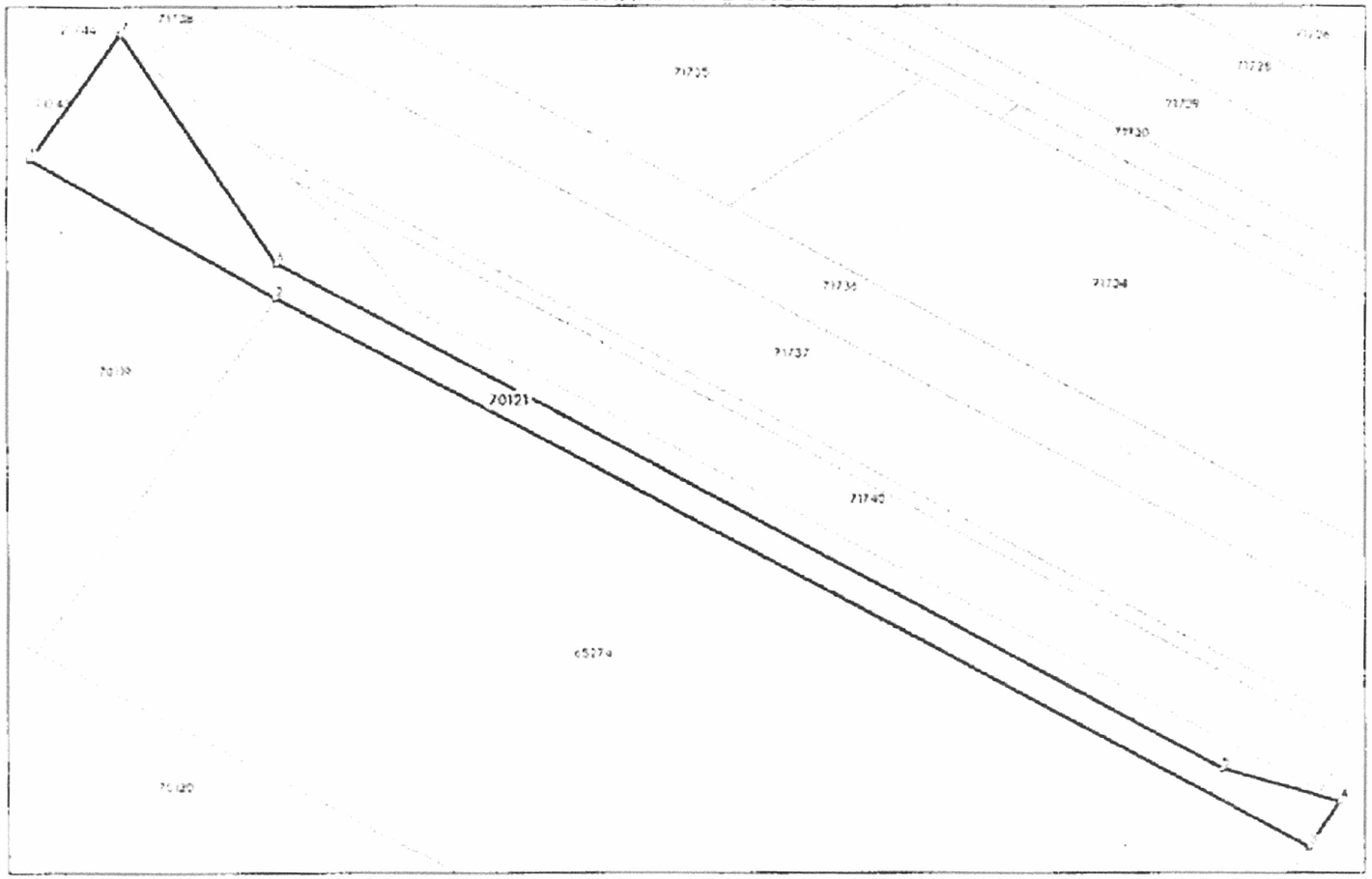
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70121	1.216	LOT 3

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.728
2	3	160.999
3	4	7.97
4	5	16.547
5	6	147.446
6	7	40.357
7	1	22.528

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Anexa 5 – Documente utilizate în evaluare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **Oprita F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PFI**
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B,Jud.HD,Loc.Hunedoara
CUI :33233509

Conform referat nr. 35185 / 27.04.2026
Document de fundamentare 87722 / 04.05.2026

DA40320993

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		141	**07**	**05**	**2026**

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALOARE LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	**Raport de evaluare** a terenului intravilan avand categoria de folosinta curti,constructii in suprafata de 1216 mp situat in localitatea Pestisu Mare ,Municipiul Hunedoara ,judetul Hunedoara ,inscris in CF nr.70121 UAT Hunedoara, cu nr.cadastral 70121, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara, in vederea valorificarii patrimoniului Municipiului Hunedoara prin vanzare	BUC		1	800.00	800.00	0.00	800.00			
	Total					**800.00**	**0.00**	**800.00**			

*** Plata in maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013**

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU	COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE
BOBOUTANU DAN	18.05.2026 Vi AG SIMONA-ELENA	POPA AURELIA ANIȘOARA	DERYI ADINA	PUISORU CLAUDIA MIOARA	ALBU MARINELA MARGARETA	CIOCLEI DORINA CLAUDIA ZAVOIAN DANIELA

AL. 88844/18.05.2026

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

Nr. cerere	19694
Ziua	28
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
1009 0966 4720

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70121 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Pestisu Mare

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	70121	1.216	LOT 3

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30577 / 01/11/2017		
Act Notarial nr. 2036- Act de dezlipire, din 30/10/2017 emis de Rusu Constantin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 70121 a imobilului cu numarul cadastral 70121/Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 65229 inscris in cartea funciara 65229;	A1
Act Notarial nr. Declaratie de parcelare aut. nr.279, din 07/11/2012 emis de BNP FARCAS LADISLAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept dezlipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, -DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65229/Hunedoara, inscrisa prin incheierea nr. 21819 din 07/11/2012;*	A1 / B.4

C. Partea III. SARCINI .

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

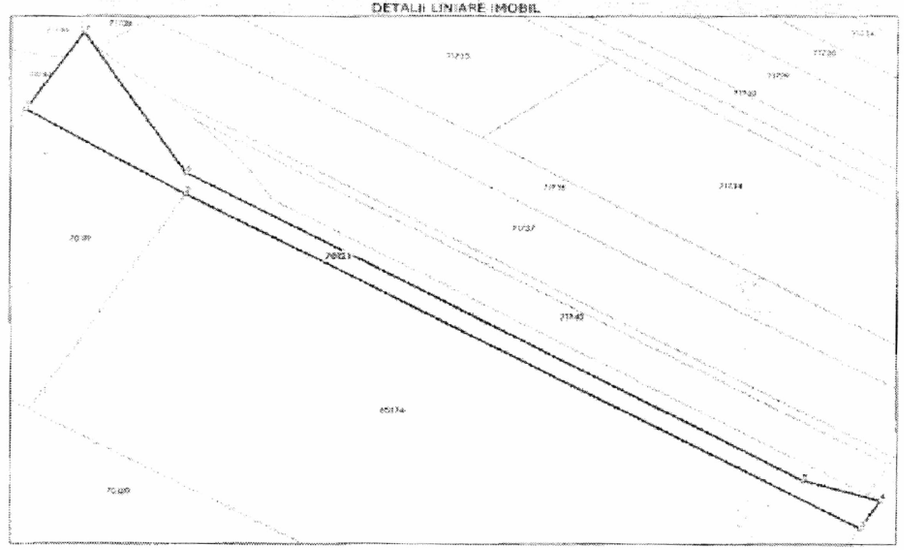
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
70121	1.216	LOT 3

* Suprafaţa este determinată în 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	1.216	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	38.728
2	3	160.999
3	4	7.97
4	5	16.547
5	6	147.446
6	7	40.357

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	1	22.528

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/05/2026, 10:12

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANCPI

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

Cod verificare
1062109b6492

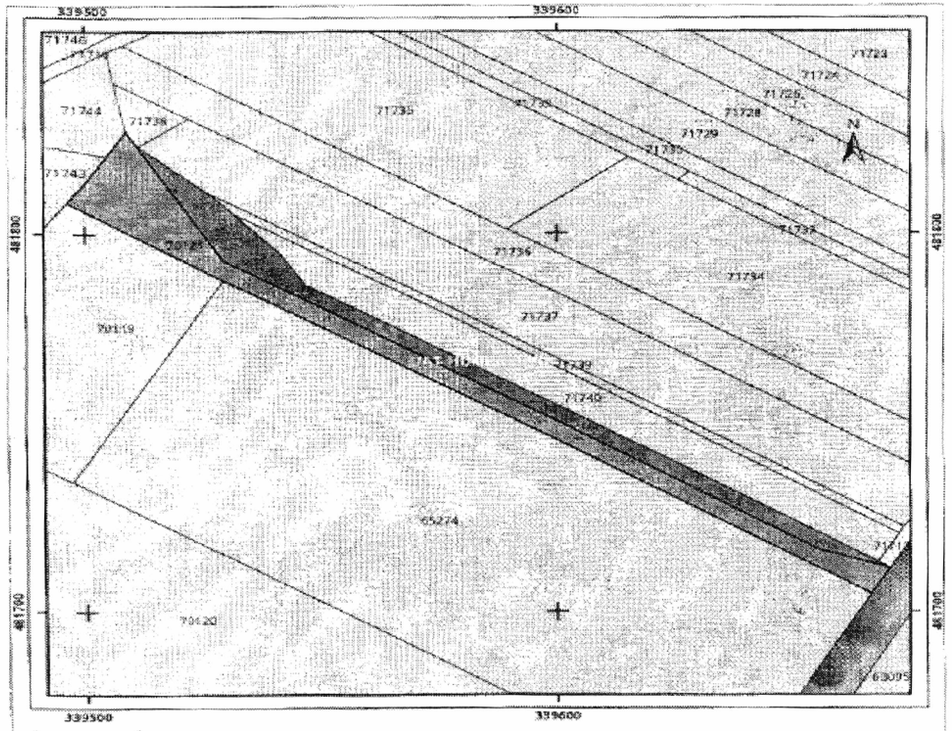
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 70121, UAT Hunedoara / HUNEDOARA, Loc. Pestisu Mare

Nr.cerere	59695
Ziua	28
Luna	05
Anul	2026

Teren: 1.216 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1216mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-10-2017
Data şi ora generării: 28-05-2026 10:13

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 1 din 2

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Primaria Municipiului Hunedoara
Nr. 35271/91065 din 15.05 2026

ISO 370

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 84 din 15.05 2026

în scopul: Operatiuni notariale - vanzare teren

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA prin BIROU CONCESIUNI INCHIRI VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în **județul Hunedoara**, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertatii, nr. telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. **35271** din **27.04.2026**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **județul Hunedoara**, localitatea **sat Pestisu Mare** sau identificat **Extras de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 70121 Hunedoara, nr. cadastral 70121, Extras de Plan Cadas pentru imobilul IE 70121, UAT Hunedoare/Hunedoara**.

Zonă strădă: **Pestisu Mare**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr **141** din **1998**, faza **P.U.G.** , a **municipiului Hunedoa** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Hunedoara** nr. **91** din **1999**, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărî Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 465/2023 până la data aprobării, în condițiile legii, a noii documentații urbanism, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2026 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modific și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
- Imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat al Municipiului Hunedoara, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare CF nr. 70121 Hunedoara nr. cadastral 70121.
- Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
- Folosinta actuala a imobilului (teren) - curți construcții, conform Extrasului de Carte Funciară.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aprobat -zona industriala depozite si functiuni complementare;
- Reglementari fiscale conform H.C.L. nr. 405/2025, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2026.

3. REGIMUL TEHNIC:
- Conform Planului Urbanistic general și Regulament Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 91/1999 și prelungită prin HCL nr. 465/2023 - imobilul este situat în UTR 10 -zona industriala si depozite zona industriala depozite si functiuni complementare;
- utilizari permise: unitati productive industriale si agro- zootehnice;
- utilizari permise cu conditii:dezvoltarea activitatilor productive prin stimularea initiativei private pe terenurile puse sub interdictie temporara de construire, panu la intocmirea documenattiilor PUZ sau PUD, rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico edilitare;
- utilizari interzise :unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei, realizarea micro fermelor de crestere a animalelor in afara unitatilor agricole, organizate in zone functionale , amenajate si echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului si a panzei freatice, amplasarea spre DN,DJ sau CF a activitatilor care, prin natura lor au aspect dezagreabil(depozite de deseuri, combustibili solzi). Astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi mascate prin perdele de protectie de vegetatie inalta si medie.
- Construirea obiectivelor de utilitate publica se poate face prin initiativa particulara , autorizarea constructiilor fiind precedata de documentatii P.U.Z /P.U.D în functie de functiunile propuse documentatiei elaborata si aprobata conform legislatiei in vigoare, de catre un specialist RUR, numai în baza avizelor favorabile ai detinătorilor de utilităti din zonă, cu respectarea conditiilor din acestea;
- Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor în conformitate cu prevederile art. 25 și art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
-Autorizarea/constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la retelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificarile și completările ulterioare.
- Autorizarea construcțiilor ulterioare în zonă vor respecta recomandările studiului geotehnic, precum și cele legate de organizarea circulației.
- Se interzice creșterea animalelor mari în zonă precum și desfășurarea activităților perturbatoare asupra mediului.
- Se vor spijini actiunile si se vor autoriza lucrari specifice in vederea protejarii, reabilitarii si conservarii mediului natural construit. Se va urmarii aplicarea programelor si masurilor ce au ca scop identificarea si eliminarea potentialelor focare de prejudiciere a elementelor de mediu. Totodata se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si antropic.
-Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie sa indeplineasca conditiile prevăzute la cap. 3.4 din Regulamentul local de Urbanism aprobat, prin respectarea prevederilor art. 30 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
Indici maximi admisibili: POT = 50%, CUT = 1,5

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT-nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru
Operatiuni notariale - vanzare teren
Notă: .

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultări publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultări publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a)certificatul de urbanism;

b)dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c)documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

alimentare cu apa	gaze naturale
canalizare	telefonizare:
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize şi acorduri privind:

securitatea la incendiu | protecţia civilă | sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acesteia:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f)dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Dan Boboutanu

L.S.

ROMÂNIA PRIMĂRIA Hunedoara - Municipiul Hunedoara

SECRETAR GENERAL,

Dănuţ Militon Lastău

ARHITECT-ŞEF,

Mircea Radu Hanga

ÎNTOCMIT,
Alexandra Andreea Popa

Achitat taxa de: - lei, conform Chitanţei nr **taxa scutita cf. L227/2015** din -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____.**2026** .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Dan Boboutanu

SECRETAR GENERAL,

Dănuţ Militon Lastău

L.S.

ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1 (Comparabila A)

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1-130-mp-zona-cristur-IDI6gh?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

storia BLITZ De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

BLITZ Romania
BLITZ 0264 333 777

Deva, Hunedoara

Teren intravilan, 1.130 mp, zona Cristur

Ultima actualizare: 25.08.2026

18 500 € 16,37 €/m²





Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1130 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	Cristur
Dimensiuni:	Trapez cu FS=5,29 m,L=23 m, H=45 m
Gard:	Neimprejmuit
Tip acces:	pavat / pietruit 125 m
Imprejurimi:	terenuri private
Utilitati :	in zona, la cca. 125 m

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1.130 mp, situat in Cristur, intr-o zona aflata in dezvoltare, cu o panorama deosebita asupra orasului Deva si a muntilor din imprejurimi.

Accesul se face din asfalt pe un drum privat pietruit, aflat la aproximativ 125 m de strada principala. Proprietarii de pe drum contribuie la imbunatatirea accesului, iar Primaria are in plan extinderea retelelor de curent si apa pana la aproximativ 125 m de teren.

Terenul beneficiaza de un acces propriu cu front stradal de 5,29 m, dupa care se deschide la aproximativ 23 m latime si are o lungime de circa 45 m.

Cod ofertă / ID BLITZ: P178989

Oferta validata telefonica.
Alte informatii obtinute :

- amplasament , zona Cristur. Are acces din drum asfaltat peun drum pietruit (cca. 125 m)
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietatii la cca. 125 m, teren plan in ansamblu, in ușoara pantă, neimprejmuit.
- forma neregulata, trapezoidala cu FS = 5,29 ml extins la 23 m pe o lungime de cca. 45 m..
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 2 (Comparabila B)

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1677-mp-in-bacia-IDCUhG?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

storia BLITZ > De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

BLITZ Romania
BLITZ 0264 333 777

Deva, Hunedoara

Teren intravilan 1677 mp in Bacia

22 000 € 13,12 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1677 m²	Tip acces:	parțial asfaltat
Tip teren:	intravilan	Imprejurimi:	terenuri libere sau construite
Localizare:	Băcia	Utilități	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare ✓ gaz
Dimensiuni:	120 x 14 ml		
Gard:	Neimprejmuit		

Ultima actualizare: 20.06.2026

Descriere

Ideal pentru Construcție în Băcia, la doar 15 km de Deva!
BLITZ vă propune un teren excelent situat în Băcia, într-o zonă rezidențială de case aflată în plină dezvoltare! Cu o suprafață generoasă de 1.677 mp și o deschidere de 14 ml, acest teren este perfect pentru construirea unei locuințe spațioase sau pentru o investiție sigură.
Utilități: apă, gaz, canalizare și curent în apropiere.
Preț imbatabil: doar 13 euro/mp, sub prețul pieței!
Posibilitate de extindere: există o a doua parcelă de 1.677 mp, care se poate vinde împreună cu acest teren, oferindu-vă un total de 3.354 mp.
Acces rapid: la doar 15 km de Deva și 20 km de Hunedoara, locația oferă liniște, dar și proximitate față de orașe.
‼ Nu ratați această oportunitate! Contactați-ne pentru mai multe detalii și o vizionare!
Cod ofertă / ID BLITZ: P141005







Oferta validata telefonica.
Alte informatii obtinute :

- amplasament , zona Băcia. Are acces din drum acces parțial asfaltat indirect din drum principal,
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății, necesită branșare, teren drept, neimprejmuit.
- Forma regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 120 x 14 m, FS = 14 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash – minim 13 Eur/mp (1%)

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-santuhalm-IDETYy?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

storia Imobiliare Grace > De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Deva, Hunedoara

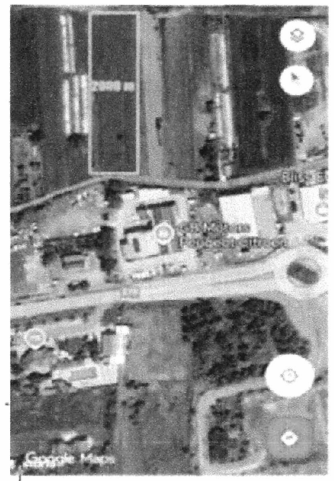
Imobiliare Grace

Imobiliare Grace 0721 833 510

Teren industrial Santuhalm **32 000 €** 16 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:		Gard:	142 x 14 ml
Tip teren:	2000 m²	Tip acces:	neimprejmuit
Localizare:	intravilan	Imprejurimi:	terenuri libere
Dimensiuni:	zona Sântuhalm, lângă reprezentanta Peugeot	Media:	utilități în zonă





Descriere

Vand teren industrial intravilan in Deva, zona Santuhalm, cu intrare din DN .
Suprafata 2000 m, langa reprezentanta Peugeo.

ID: 9748294 Ultima actualizare: 22.08.2026

Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

- Amplasament Sântuhalm, acces indirect din DN7
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietatii, necesită brnșare, acces din drum pietruit, teren drept, neimprejmuit.
- Teren fără construcții, disponibil pentru construire
- Forma : Regulata dreptunghiulara cu laturile de cca. 142 x 14 m, FS = 14 ml
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 3% (max. 0,5 EUR/mp)

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-hunedoara/5e4h4141f0fd7de0d9i025f967eg020f.html

publi24.ro

Valabil din 7/22/2026



Telefon validat
0770133199
Florin Bolea

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

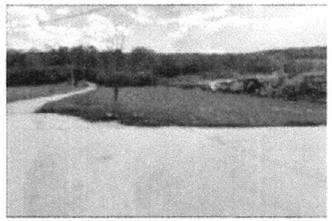
Hunedoara, Hunedoara

Teren intravilan Hunedoara 2.600 mp

17 EUR/mp

Specificații

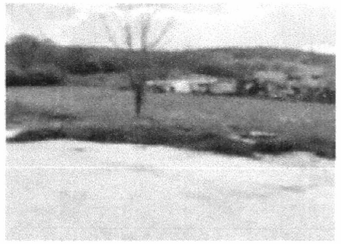
Suprafata terenului	2600 m^2





Descriere

Vând teren Pestisul Mic Hunedoara
Suprafața 2600 mp, intravilan!
Se poate parcela la cerere
Utilități lângă teren
Drum asfaltat până în teren
Preț 17 mp negociabil
Pentru mai multe informații
ID anunț: 1769497998



Oferta validata telefonica. Alte informatii obtinute :

- Amplasament zona Peștișu Mic
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat din stradă,
- teren drept, neimprejmuit. Forma regulata, dreptunghiulara, FS = 28 m
- Teren fără construcții, disponibil pentru construire.
- marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 6%(max. 1 Eur/mp)

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bacia-1700-de-ptrai-utilitile-in-apropiere-IDB5We?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

SC CARMA TCM SRL >

Teren intravilan Bacia,1700 de pătrați, utilitățile in apropiere

Bacia, Bacia, Hunedoara

20 400 € 12 €/m²

SC CARMA TCM SRL
CORAL 0723 698 241









Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1700 m²
Tip teren:	Băcia
Localizare:	zona fostului CAP
Gard:	împrejmuit parțial
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	terenuri libere
Utilități:	în zonă

Descriere

Teren intravilan Bacia,1700 de pătrați, utilitățile in apropiere,12 euro pe metru pătrat.

Pret: 20.400 euro

Ultima actualizare: 2.08.2026

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cristur/i59h921h3ifd713e155ed5f0gi3h76e5.html

romimo.ro



Telefon validat
0769472728
rakosi

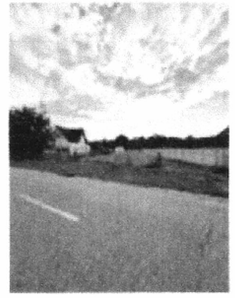


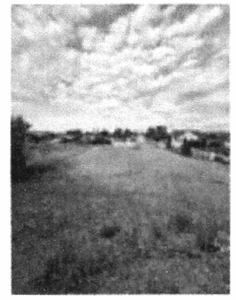
Romimo / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

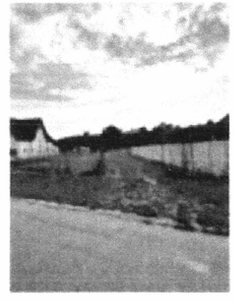
Hunedoara, Cristur

Teren intravilan Cristur **25 EUR/mp**

Valabil din 20/31/2026









Specificații

Suprafata terenului	3474 m^2

Descriere

Vind teren intravilan de 3470 m2 cu utilitatile la poarta ideal pt,construirea unei case de vis sau pt, dezvoltarea unei afacaceri suprafata generoasa de 3470m2 cu toate utilitatile si deschidere generoasa la drum
Optima pentru afacere turistica renumita aici in Cristur intre Deva si Hunedoarainfo

ID anunț: 1752344865

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2880mp-front-de-28ml-pe-strada-buituri-hunedoara-IDH53H?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444Str. Buituri, 2880 mp, 22,77 EUR/mp

storia Apostu Estate > De vânzare > De închiriat > Ansambluri rezidențiale > Companii > Index Cartiere

Septimiu Harau
Apostu Estate 0727 435 711

Hunedoara, Hunedoara

Teren intravilan 2880mp, front de 28ml, pe strada Buituri, Hunedoara

65 590 € 22,77 €/m²



Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2880 m²	Tip acces:	asfaltat
Tip teren:	intravilan	Imprejurimi:	câmp deschis
Localizare:	urbana	Utilitati	apă curentă, gaz, electricitate, canalizare
Dimensiuni:	28.0 x 102.86 m		
Gard:	da		

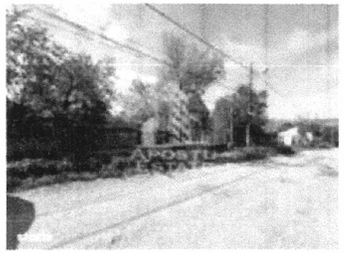
Descriere

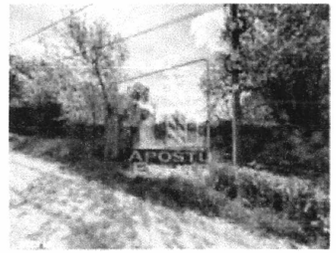
Ultima actualizare: 22.08.2026

Agentie imobiliara, APOSTU ESTATE va ofera spre vanzare un teren intravilan, aflat in orasul Hunedoara, pe strada Buituri.
Actualul proprietar a detinut o parcela mai mare, pe care a dezmembrat-o.
Aceasta proprietate are si 2 constructii in curte, un garaj si o sura, facute din caramida.
Frontul stradal de 28ml, permite ca proprietatea sa fie pretabila mai multor tipuri de proiecte.
Amplasarea proprietatii, pe o straduta retrasa fata de arterele circulate intens, ofera liniste si intimitate.
In zona au inceput deja lucrarile pentru canalizare si inlocuirea conductei de la reteaua de apa.
Aceasta proprietate este perfecta pentru cei ce doresc sa aiba o viata linistita, cu o proprietate care ofera un trai in conformitate cu natura si totusi cu acces la 10-15 minute fata de orice punct cu interes major din orasul Hunedoara.
Nu ezitati sa ne contactati pentru stabilirea unei vizionari sau alte detalii suplimentare.
ID intern: CP3052762









OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-rural-de-vnzare-cu-utiliti-disponibile-IDIjXL?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

vulpe petrisor
0730 904 728

Teliucu Superior, Teliucu Inferior, Hunedoara — Teren rural de vânzare cu utilități disponibile — **15 € /mp**

Teren de vânzare

Ultima actualizare: 26.08.2026

Suprafață utilă:	1000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	rurala
Gard:	neîmprejmuit
Tip acces:	asfaaltat

Imprejurimi:
- padure
- lac

Utilități:
- electricitate
- apă curentă
- gaz
- telefon
- canalizare

Descriere

Acest teren de 1000 mp este ideal pentru construcții. Dispune de electricitate, apă, gaz, telefon și canalizare. Îți oferă posibilitatea de a te bucura de liniștea naturii, având în apropiere o pădure și un lac.

Caracteristici importante:

- Teren cu suprafața de 1000 mp
- Acces la toate utilitățile necesare
- Peisaj natural deosebit
- Zonă liniștită
- Aproape de apă și pădure
- Posibilitate de dezvoltare
- Preț atractiv de 15 EUR/mp





Nu rata ocazia de a achiziționa acest teren! Contactează-ne pentru mai multe detalii.

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1300-mp-zona-foarte-buna-IDH75y?session_long_olx=1a05205bb05x6225a444&session_olx=1a05205bb05x6225a444

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

BLITZ > Orăștie, Hunedoara

TEREN INTRAVILAN 1300 MP ZONA FOARTE BUNA

< Înapoi

31 500 € 24,23 €/m²

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Teren de vânzare

Ultima actualizare: 5.08.2026

Suprafață utilă:	1300 m²	Gard:	neîmprejmuit
Tip teren:	intravilan	Tip acces:	asfaltat
Localizare:	Orașție	Imprejurimi:	terenuri libere sau construite
Dimensiuni:	100 x 13 m	Utilități:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ gaz

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 1.300 mp, situat într-o zonă foarte bună din Orăștie, aflată în plină dezvoltare, ideală pentru locuințe moderne.

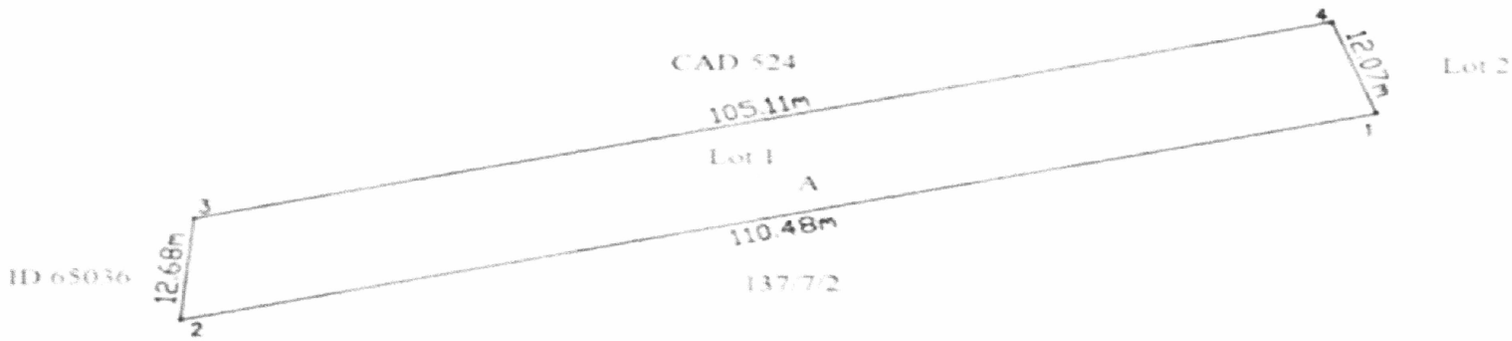
Terenul beneficiază de toate utilitățile disponibile în fața parcelei:

- Gaz
- Curent electric
- Apă.

Poziționarea excelentă oferă liniște, acces facil și potențial crescut de investiție, fiind alegerea perfectă pentru cei care caută o zonă cu perspectivă de creștere.

Pentru mai multe detalii și vizionare, nu ezitați să ne contactați.

Cod ofertă / ID BLITZ: P161844



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/1e7h11h9ge7i71f3d0i8f1d31g8226hg.html

publi24.ro

Telefon validat

0773714404

Lucaciu Mircea Adrian

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Hunedoara, Hunedoara Valabil din 8/20/2026

Teren intravilan

23 EUR/mp negociabil

Descriere

Vând teren intravilan 4426 mp, posibilități parcelare, situat la drumul principal asfaltat, front stradal 17-18 metri.
Toate utilitățile sunt la poartă (curent, apă de la rețea, gaz, canalizare - la reteaua de canalizare), internet pe fibră optică, terenul este în plan drept (nu este în pantă), situat între case, distanța față de Deva este de 12 km și 6 minute până la autostrada A1.
Terenul este situat în satul Tâmpa, comuna Bacia, județul Hunedoara.
Nu sunt agent imobiliar

ID anunț: 1649095489