

# Kapital Minds SRL

București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21  
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0676



## STUDIU DE OPORTUNITATE

### Nr. 947.1 / 09.08.2024

Privind stabilirea cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii imobilului

### TEREN INTRAVILAN în suprafață de 70 mp

situat Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara

CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429

aparținând DOMENIULUI PRIVAT al municipiului Hunedoara ( CIF 2127028 )

**Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

Referitor: **ESTIMARE CHIRIE DE PIAȚĂ pentru TEREN INTRAVILAN în suprafață de 70 mp**

Adresa: **aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara ( C/IF 2127028 )**

**Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara, CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429**

**Complete Valuation Services**

**Kapital Minds S.R.L.**

Str.Tudor Arghezi nr. 21, et.1  
Sector 2, București [www.kapitalminds.ro](http://www.kapitalminds.ro)

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la întocmirea studiului de oportunitate în vederea stabilirii cuantumului minim al chiriei în vederea închirierii imobilului menționat mai sus , în suprafața de 70 mp, identificat cu CF 76429 Hunedoara, nr. CAD: 76429, aparținând Domeniului PRIVAT al Municipiului Hunedoara.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 947.2 / 09.08.2024, cuantumul minim al chiriei de piață a imobilului la data de 09.08.2024 este de :

**Chirie lunară :**

**Valoare lunară :**

**1,24 Lei/mp/lună 17,50 Eur/mp 1,24 Lei/mp/lună 86,80 lei/mp**

Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb comunicat de BNR la 09.08.2024: 4,9767 Lei / EUR

Ing. Ec. **Oprița Vasile - Matei**  
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM, EI

Cu deosebită considerație,

**Stan Laurentiu Adrian**

**Oprița Vasile - Matei**

Director Kapital Minds S.R.L.

M:+40 723 160 404  
E: [mateioprita@yahoo.com](mailto:mateioprita@yahoo.com)

Digitally signed by  
**Laurentiu-Adrian Stan**  
Date: 2024.08.12  
10:22:21 +03'00'

**Adrian Stan**

# Cuprins

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. SINTEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE .....                                                               | 4  |
| 2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE .....                                        | 5  |
| 3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII .....                           | 6  |
| 4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA ÎNCHIRIERII ..... | 10 |
| 5. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI .....                                                                     | 12 |
| 6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE .....                                | 13 |
| 7. DURATA ESTIMATA A ÎNCHIRIERII .....                                                                   | 14 |
| 8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE .....                                | 14 |
| 9. VIZE OBLIGATORII .....                                                                                | 14 |
| 10. COSTURI ESTIMATE .....                                                                               | 14 |
| 11. CONCLUZII .....                                                                                      | 15 |
| 12. ANEXE .....                                                                                          | 15 |



1. SINEZA STUDIULUI DE OPORTUNITATE

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |              |                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Obiectul studiului :                 | TEREN INTRAVILAN in suprafata de 70 mp , înscris în CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429 aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara ( CIF 2127028 )                                                          |              |                  |
| - tipul proprietatii                 | Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara                                                                                                                                                                             |              |                  |
| - localizare                         |                                                                                                                                                                                                                                 |              |                  |
| Client / Destinatar                  | PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                 |              |                  |
| Proprietar / Concedent               | MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF 2127028, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                              |              |                  |
| Data studiului de oportunitate       | 09.08.2024                                                                                                                                                                                                                      |              |                  |
| Curs de schimb valutar               | 4,9767 Lei / EUR                                                                                                                                                                                                                |              |                  |
| Scopul studiului                     | Analiza oportunitatii închirierii imobilului teren intravilan menționat mai sus și estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închiriere, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ            |              |                  |
| Rezultatul studiului                 | În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 947.2 / 09.08.2024, cuantumul minim al chiriei de piața în vederea închirierii terenului este: |              |                  |
| Rezultatul studiului de oportunitate | Chirie lunară :                                                                                                                                                                                                                 |              | Valoare lunară : |
|                                      | 1,24 Lei/mp/lună                                                                                                                                                                                                                | 17,50 Eur/mp | 1,24 Lei/mp/lună |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                 |              | 17,50 Eur/mp     |
|                                      | Valoarea nu conține TVA.                                                                                                                                                                                                        |              |                  |
|                                      | Curs de schimb comunicat de BNR la 09.08.2024: 4,9767 Lei / EUR                                                                                                                                                                 |              |                  |
| Compania care a întocmit studiul     | Kapital Minds SRL, studiu întocmit de Oprita Vasile Matei                                                                                                                                                                       |              |                  |
| Reprezentant companie – funcția      | Stan Laurentiu Adrian – Director Kapital Minds SRL                                                                                                                                                                              |              |                  |



## 2. PREMIZELE SI SCOPUL ELABORARII STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale stipulate în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit articolului 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), Consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului și hotărâste vânzarea, darea în administrare, închirierea, darea în folosință gratuită sau **închirierea** bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu acest articol, Municipiul Hunedoara intenționează să închirieze terenul intravilan în suprafață de 70 mp, situat în Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara, înscris în CF 76429 Hunedoara, NR. CAD 76429, categoria de folosință curți, construcții.

Biroul Concesiuni, Închirieri, Vânzări, Privatizare din Direcția Patrimoniu a emis către S.C. KAPITAL MINDS S.R.L. comanda 287 / 30.05.2024.

Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren menționate mai sus, dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) – Domeniul Privat, conform înscrisurii nr. 24365 / 10.07.2023 în baza HCL Hunedoara nr. 252 / 30.06.2023. Imobilul a fost adus din CF 4981/1 Hunedoara nr. top nou 2170/2327/132.

Prin acest studiu de oportunitate se urmărește prezentarea bunului imobil – TEREN INTRAVILAN în suprafață de 70 mp, analiza oportunității închirierii acestuia și estimarea cuantumului minim al chiriei de piață pentru închiriere, chirie de piață stabilită în baza raportului de evaluare întocmit pentru proprietate.

### 3. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

**TEREN INTRAVILAN** împrejmuit parțial cu gard de metal și delimitat de clădire, având categoria de curți - construcții, în suprafață de 70,0 mp, amplasat în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara, Carte Funciara 76429, nr. cad. 76429.

## Obiectul închirierii

**ANCB**

TEREN intravilan  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nr. cadastrelor | Nr. cadastrului | Suprafața* (mp) |
| 76429           |                 | 70              |

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

| Nr. crt | Categorie teren folosiință | Suprafața (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---------|----------------------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curti constructii          | 70             | -     | -       | -        | -                      |

**Observatii / Referinte**

teren imp. perm.uit;  
teren intravilan imp. perm.uit partial cu gard de metal si delimitat de cladir

**TEREN intravilan**  
45-559: Loc. Huneleșara, Str. Consistenții Brâncuși, Jud. Hunedoara

**A. partea I. Descrierea imobilului**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciara Nr. 76429 Hunedoara*  
**A. partea I. Descrierea imobilului**

**Date referitoare la teren**

Dreptul de proprietate asupra parcelei de teren evaluate, dobândit prin Constituire , cota actuală 1/1, s-a întabulat în favoarea Municipiului Hunedoara (CIF 2127028) -- Domeniul Privat, conform înscrisurii nr. 24365 / 10.07.2023 în baza HCL Hunedoara nr. 252 / 30.06.2023. Imobilul a fost adus din CF 4981/1 Hunedoara nr. top nou 2170/2327/132.

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Referințe        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <p><b>18355 / 18/05/2023</b></p> <p>Act Administrativ nr. ADRESA NR. 41342, din 08/05/2023 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA; Act Sub Semnatura Privată nr. MEMORIU, din 18/05/2023 emis de BOTS ELENA; Act Administrativ nr. CF 4981/1 BIS HUNEDOARA, din 17/05/2023 emis de BCPI HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE, din 18/05/2023 emis de BOTS ELENA;</p> <p>Se deschide CF nr.76429/UAT Hunedoara in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si cartea funciara aprobat prin Anexa la O.D.G si ANCPJ nr. 600/2023 cuprinde imobilul cu nr.cad.76429/UAT Hunedoara descris in Partea-I-a adus din Cf. 4981/1 Hunedoara nr.top 204 2170/2327/1332</p> <p><b>24365 / 10/07/2023</b></p> <p>Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 252/2023, din 30/06/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Adresa nr.60089, din 07/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.12346, din 10/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;</p> <p>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota 1/1</p> <p>actuala 1/1</p> <p><b>1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, DOMENIUL PRIVAT</b></p> <p><b>C. Partea III. SARCINI.</b></p> | <p>A1</p>        |
| <p>Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Referințe</p> |
| <p>NU SUNT</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |

## Situatia juridica



- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este :
- ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr.16/13.07.1965, emisă de Statul Popular al Orașului Regional Hunedoara.
  - amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejurime parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial placată cu piatră naturală și parțial ocupată cu arbuști ornamentali.
- Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Băltag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4, la care accesul se face prin terenul subiect.
- Pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76429 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, respectiv chiria de piață.
- ✓ Conform extras CF 76429, asupra parcelei evaluate nu sunt înscrise sarcini.
- Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care să îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate ( integral / parțial, după caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
- ✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate : funcțiuni complementare asociate dezvoltărilor rezidențiale.
- ✓ Conform extras CF 76429 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP – nr. cadastral 76429, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Ținând seama și de utilizarea actuală – curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, evaluatorul a asimilat ca adresă completă pentru terenul evaluat :
- Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, Jud. Hunedoara.
- Dacă există și alte documente relevante, ele pot fi utilizate de proprietar pentru clarificarea acestui aspect.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



✓ Terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate este amplasat în zona mediană a municipiului Hunedoara, pe Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10. Accesul la proprietate este asigurat printr-un drum secundar din str. Constantin Brâncuși, drum public închis ce asigură accesul și la celelalte proprietăți vecine. Utilizarea actuală a terenului, care aparține Domeniului Privat al municipiului Hunedoara, este de curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, deținute de dna Bătag Verginica și familia acesteia.

✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este :

- ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr.116/13.07.1965, emisă de Statul Popular al Orașului Regional Hunedoara.
- amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejurime parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial plăcată cu piatră naturală și parțial ocupată cu arbuști ornamentali.

Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Bătag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4, la care accesul se face prin terenul subiect. Evaluarea se face în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate: funcțiuni complementare asociate dezvoltărilor rezidențiale.

#### Caracteristici fizice :

- Suprafața terenului : 70 mp

- **Aspect** : terenul este plan, amenajat, parțial împrejmuit cu gard de metal :

- SE - la limita de acces pe str. Constantin Brâncuși : poarta metalică dublă + gard metalic + poarta metalică simplă de acces pietonal + acces garaj cu FS total = 10,57 ml
  - SV - la limita cu proprietatea vecină pe lungimea de 11,78 ml
  - NE - garaj din structură de zidărie cu suprafața de 15,36 mp și având dimensiunile 4,8 ml ( x 3,20 (FS) )
  - NV – limită teren delimitată de clădire pe lungimea 12,47 ml
- **Forma** : neregulată, amenajată diferit după cum urmează :

- Garaj – pe suprafață de cca. 15,36 mp
- Curte betonată cu beton ușor, grosime cca. 5 cm, respectiv alee + terasă betonată și plăcată cu gresie antiderapantă și o zonă cu arbuști ornamentali ce delimitează curtea de terasă.

#### Descrierea și identificarea proprietății

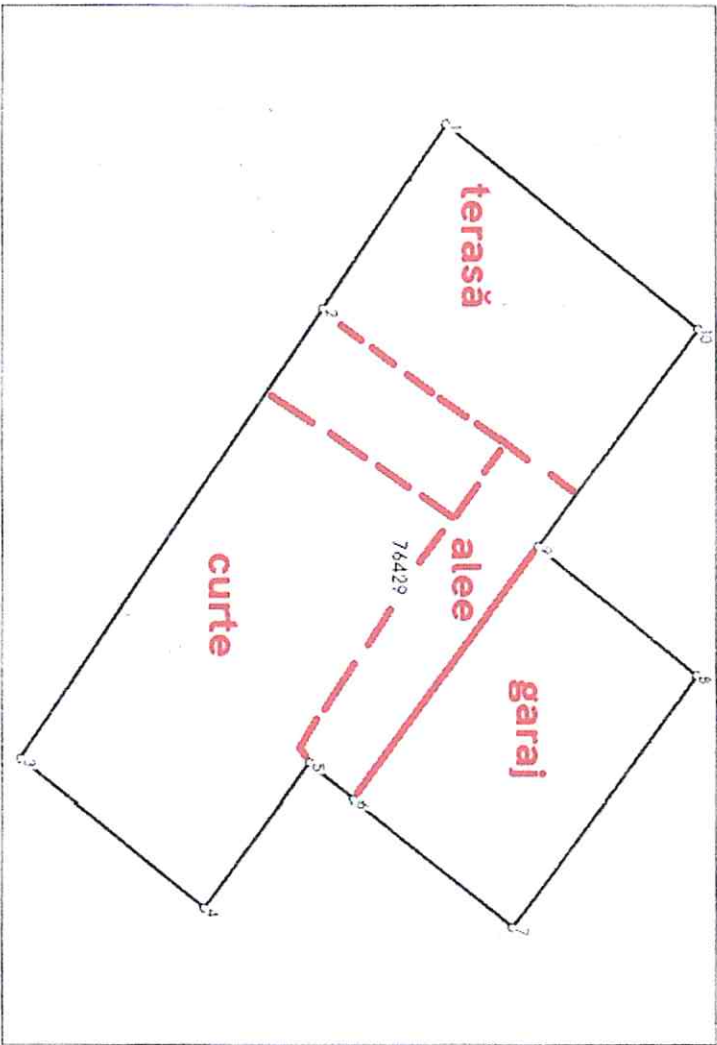
Teren

Anexa Nr. 1 La Partea I

| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                       |
|---------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 76429         | 70              | TEREN INTRAVILAN ÎMPREJURAT PARȚIAL CU GARD DE METAL ȘI DELIMITAT DE CLĂDIRE |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construcții   | DA          | 70             | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.414                    | 7             | 8             | 4.8                      |
| 2             | 3             | 8.365                    | 8             | 9             | 3.2                      |
| 3             | 4             | 3.7                      | 9             | 10            | 4.2                      |
| 4             | 5             | 2.77                     | 10            | 1             | 5.07                     |
| 5             | 6             | 0.899                    |               |               |                          |
| 6             | 7             | 3.201                    |               |               |                          |

\*\* 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.





4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA ÎNCHIRIERII

✓ Necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat a municipiului Hunedoara pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul municipiului Hunedoara, precum și dezvoltarea economică a zonei. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare UAT, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea surselor acestora capătă o importanță tot mai mare.

Închirierea terenului intravilan va genera noi venituri la bugetul local.

Motive de ordin

economic si financiar

- ✓ Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Hunedoara în privința gestionării durabile a patrimoniului privat aflat în proprietatea municipiului Hunedoara. Închirierea bunurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Hunedoara constituie, prin cuantumul chiriei stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri pentru bugetul local.
- ✓ Asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenului intravilan în suprafață de 70 mp, înscris în CF 76429 Hunedoara, și ridicarea potențialului productiv al acestuia, fără cheltuieli din partea Consiliului Local Hunedoara. Chiriașul va suporta integral atât costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului intravilan închiriat, cât și cheltuielile necesare pentru realizarea investițiilor necesare administrării terenului.
- ✓ Printre motivele financiare favorabile închirierii spațiului putem enumera:
  - ✓ creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietate de Municipiul Hunedoara
  - ✓ încasarea în mod regulat, pe toată durata închirierii, a chiriei, generând creșterea veniturilor din impozite și taxe locale.
  - ✓ pe perioada închirierii, bunul închiriat va fi exploatat la CMBU a sa, iar cheltuielile de conservare și întreținere necesare sunt suportate de chiriaș
  - ✓ închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat în sarcina chiriașului.

Motive de ordin social

- ✓ în scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii chiriași.

Motive de mediu

- ✓ Îmbunătățirea standing-ului de viață prin asigurarea unui spațiu adiacent proprietății rezidențiale de petrecere a timpului liber
- ✓ Adăugarea unui plus de valoare terenului, printr-o utilizare controlată a imobilului
- ✓ Transferarea către viitorul chiriaș a responsabilității cu privire la respectarea cerințelor de mediu , a normelor de protecția muncii, a normelor de prevenire și stingere a incendiilor , rezultate din utilizarea spațiului subiect
- ✓ Lucrările de amenajare / conservare care vor fi efectuate pe perioada utilizării terenului se vor face cu respectare legislației în vigoare privind conservarea mediului inconjurator si colectarea selectiva a deseurilor. Acest lucru ofera certitudinea ca activitatile desfasurate nu vor aduce prejudicii și nu vor genera un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

#### **Puncte tari**

- ✓ Creșterea gradului de utilizare economică a bunurilor imobile deținute în proprietatea Municipiului Hunedoara și a veniturilor la bugetul local prin încasarea chiriei lunare, prin creșterea veniturilor din impozite și taxe locale;
- ✓ Lucrarile de amenajare / conservare care vor fi efectuate pe perioada utilizării terenului nu implica resurse financiare și de personal din partea Primăriei Municipiului Hunedoara, aceste cheltuieli intrând în sarcina chiriasului.
- ✓ Dezvoltarea activităților conexe și îmbunătățirea standing-ului de viață

#### **Oportunitati**

- ✓ Valorificarea prin închiriere a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoarași atragerea de venituri suplimentare la bugetul municipiului Hunedoara
- ✓ Conservarea / întreținerea bunului imobil la cea mai bună utilizare a sa, pe cheltuiala chiriasului și fără costuri asociate de la bugetul statului.

#### **Puncte slabe**

- ✓ O atractivitate mai redusă a bunului imobil subiect datorită:
  - limitării ca formă și amplasament (teren împrejmuit și limitat de clădire sau drum public)
  - Îngădirii în exercitarea exploataării , fiind necesară păstrarea destinației actuale de curte. Eventualele îmbunătățiri aduse amenajării terenului pot fi făcute numai cu acordul proprietarului.

#### **Amenintari**

- ✓ Nerespectarea de către chiriaș a cerințelor din contractul de închiriere ( construcții neautorizate, neîntreținerea bunului, subînchirierea, etc.). Proprietarul trebuie să se asigure ca cerințele din contract nu sunt încălcate.

#### **Concluzia**

În urma analizei informațiilor mai sus menționate se poate concluziona ca este oportună închirierea proprietății care face obiectul studiului, deoarece, indiferent de amenințările și riscurile care pot apărea, de orice natură, nu este oportună o stagnare a valorificărilor de bunuri imobile conform prevederilor legale, care ar duce la micșorarea veniturilor la bugetul local.

### **Analiza SWOT – Valorificare patrimoniu prin închiriere**



## 5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate potrivit Raportului de Evaluare nr. 947.2 / 09.08.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei de piață în vederea închirierii terenului este:

|                             |           |                             |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
| <b>0,25 EUR / mp / lună</b> |           | <b>1,24 LEI / mp / lună</b> |
| <b>17,50 EUR / lună</b>     | respectiv | <b>86,80 LEI / luna</b>     |

Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb comunicat de BNR la 09.08.2024: 4,9767 Lei / EUR

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 947.2 / 09.08.2024, anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Valoarea finală a chiriei va fi stabilită în urma licitației publice organizată de Primăria Municipiului Hunedoara, conform legislației în vigoare.

## 6. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Cadru legal este asigurat de Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Conform Art. 362 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind codul Administrativ, bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori **închiriate**. Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și în cazul bunurilor aparținând domeniului privat (secțiunea 4, art. 332 – 348).

### Cadru legal

În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

Închirierea se va face în baza unui contract de închiriere, în formă scrisă, cu toate clauzele de natură să asigure folosința bunului închiriat, conform prevederilor legale.

Închirierea bunurilor imobile aparținând statului sau unităților dministrativ – teritoriale se face pe bază de **licitație publică**.

Etapele procedurii :

- **Inițierea procedurii de închiriere** ( elaborarea notei justificative, a caietului de sarcini și publicarea invitației de participare)
- **Licitația publică**. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- **Colectarea ofertelor cu respectarea protecției datelor participanților**
- **Determinarea ofertei câștigătoare**
- **Încheierea contractului de închiriere**

### Procedura de atribuire

### Justificarea alegerii procedurii

Procedura licitației publice respectă principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sau privată : transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență.



## 7. DURATA ESTIMATA A ÎNCHIRIERII

Închirierea bunului imobil se aprobă după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar această hotărâre va cuprinde obligatoriu următoarele elemente :

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) **durata închirierii;**
- d) prețul minim al închirierii.

## 8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute și va cuprinde și clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

### Procedura si cadru legal

O dată cu aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi și caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

Procedura de atribuire se va realiza cu respectarea termenelor prevazute de Ordonanta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

## 9. AVIZE OBLIGATORII

### Aviz obligatoriu

Nu este cazul

## 10. COSTURI ESTIMATE

Costurile estimate pentru închiriere sunt cele realizate cu studiul de oportunitate si costurile legate de procedura de atribuire aa contractului de inchiriere .

# 11. CONCLUZII

In urma analizei efectuate in cadrul prezentului studiu de oportunitate pentru bunul imobil TEREN INTRAVILAN amplasat in Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara , înscris în Carte Funciara 76429, nr. cad. 76429 se poate concluziona ca închirierea acestui imobil este oportuna și reprezintă o soluție viabilă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unei venit suplimentar la bugetul local.

Recomandarea este de a se închiria terenul așa cum este, fără a face investiții proprii suplimentare.

Conform Raportului de evaluare nr. 947.2 din 09.08.2024 întocmit pentru proprietatea care constituie obiectul prezentului studiu, nivelul minim al chiriei pentru imobilul - TEREN INTRAVILAN în suprafață de 70,00 mp propus a fi dat în închiriere este:

|                             |           |                             |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
| <b>0,25 EUR / mp / lună</b> |           | <b>1,24 LEI / mp / lună</b> |
| <b>17,50 EUR / lună</b>     | respectiv | <b>86,80 LEI / luna</b>     |

Valoarea nu conține TVA.

Chiria de piață estimată în cadrul raportului de evaluare cu nr. 947.2 / 09.08.2024, anexă la prezentul studiu de oportunitate, este determinată în premisa celei mai bune utilizări.

Valoarea finală a chiriei va fi stabilită în urma licitației publice organizată de Primaria Municipiului Hunedoara, conform legislației în vigoare.

# 12. ANEXE



# Kapital Minds SRL

București, Sector 2, Str. Tudor Arghezi nr. 21  
Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0676

## RAPORT DE EVALUARE

nr. 947.2 / 09.08.2024

### ESTIMARE CHIRIE DE PIAȚĂ

### TEREN INTRAVILAN în suprafață de 70 mp

situat Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara

CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429

### aparținând DOMENIULUI PRIVAT al municipiului Hunedoara ( CIF 2127028 )

Client și Utilizator: **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 Kapital Minds, al clientului și al utilizatorului desemnat

Complete Valuation Services

Kapital Minds SRL

Str. Tudor Arghezi nr. 21, et.1  
Sector 2, București  
www.kapitalminds.ro

Stan Laurentiu Adrian  
Director Kapital Minds S.R.L.

M: +40 746 241 995  
E: laurentiu.stan@kapitalminds.ro

Oprîța Vasile - Matei  
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: ESTIMARE CHIRIE DE PIAȚĂ pentru TEREN INTRAVILAN in suprafață de 70 mp

Adresa: aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara ( CIF 2127028 )  
Hunedoara, Str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara , CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăților imobiliare indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietăților, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a celor doua terenuri subiect în vederea vânzării.

Kapital Minds S.R.L., membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprîța Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat imobilul în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare descrise în acest raport, la 09.08.2024, este:



Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 09.08.2024 : 4,9767 LEI / EUR

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Cu deosebită considerație,

Oprîța Vasile - Matei  
Evaluator Autorizat  
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian  
Director Kapital Minds S.R.L.

Laurentiu-  
Adrian Stan  
Digitally signed by  
Laurentiu-Adrian Stan  
Date: 2024.08.12  
10:22:52 +0300



# Cuprins

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE ..... | 5  |
| 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA .....                                | 10 |
| 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....                          | 11 |
| 4. PREZENTAREA DATELOR .....                                         | 18 |
| 5. ANALIZA DATELOR .....                                             | 21 |
| 6. EVALUARE .....                                                    | 33 |
| 7. ANEXE .....                                                       | 36 |

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client/Utilizator desemnat  | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Scopul raportului           | Estimare chirie de piață pentru teren intravilan în suprafață de 70 mp, aparținând Domeniului Privat al municipiului Hunedoara, ca element suport în analiza oportunității închirierii terenului subiect și estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închiriere, conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ |
| Data raportului de evaluare | 09.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data inspecției             | 09.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data evaluării              | 09.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Evaluator autorizat         | Opița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Compania de evaluare        | Kapital Minds S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Reprezentant – funcția      | Stan Laurentiu Adrian – Director                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tip proprietate             | Teren intravilan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Adresa proprietății         | Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara, CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429                                                                                                                                                                                                                                              |
| Suprafață                   | 70 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Proprietar                  | Municipiul Hunedoara ( CIF 2127028 ) - Domeniul Privat                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Utilizare existentă         | Curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara                                                                                                                                                                                                                               |
| Curs de schimb valutar      | 4,9767 LEI/EUR valabil la data de referință a evaluării 09.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dreptul de proprietate      | Considerat deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sarcini înregistrate        | Nu sunt , conform extrase CF puse la dispoziție                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| REZULTATELE EVALUĂRII                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Chirie lunară :  |                  | Valoare lunară : |              |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| CHIRIA DE PIAȚĂ                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,25 Eur/mp/lună | 1,24 Lei/mp/lună | 17,50 Eur/mp     | 86,80 lei/mp |
| Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 09.08.2024 : 4,9767 LEI / EUR |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                  |                  |              |
| Identificarea proprietatii<br>si asigurarea accesului:                    | Identificarea terenului subiect a fost realizata in baza adresei poștale și a portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76429.<br><br>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:<br><br>Str. Constantin Brâncuși      Drum asfaltat      Public*<br><br>*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 legătura între drumul public și proprietatea subiect.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                  |                  |              |
| Observații speciale                                                       | ✓ Conform extras CF 76429 , pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76429, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Ținând seama și de utilizarea actuală – curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, evaluatorul a asimilat ca adresă completă pentru terenul evaluat : Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, Jud. Hunedoara. Dacă există și alte documente relevante, ele pot fi utilizate de proprietar pentru clarificarea acestui aspect.<br><br>✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este :<br><ul style="list-style-type: none"><li>- ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr. 116/13.07.1965, emisă de Sfatul Popular al Orașului Regional Hunedoara.</li><li>- amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejmuire parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial placată cu piatră naturală și parțial ocupată cu arbuști ornamentali.</li></ul><br>Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Băltag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4. Evaluarea se face în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicînd chiria de piață ce va fi estimată. |                  |                  |                  |              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>✓Accesul la proprietate este asigurat printr-un drum secundar din str. C. Brâncuși, drum public ce asigură accesul și la celelalte proprietăți vecine. Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenurile subiect nu fac obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreădească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia, dupa caz, asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatile subiect.</p> <p>✓Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului, terenul este limitat în dezvoltare urbanistică, chiriassul fiind obligat sa păstreze utilizarea actuală.</p> <p>✓Evaluatorul a utilizat în estimarea chiriei de piață toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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:

- ✓ Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ 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 în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neseemnate ale declarației privind evaluarea.

Cu deosebită considerație

**OPRIȚA VASILE - MATEI**

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





### 3. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului      | Kapital Minds S.R.L. - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.<br>Oprîa Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Identificarea clientului         | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identificarea utilizatorului     | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alți Utilizatori desemnati       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Responsabilitatea față de terți  | Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Scopul evaluării                 | Prezentul raport de evaluare este întocmit ca element suport în <b>analiza oportunității închirierii terenului subiect și estimarea cuantumului minim al chiriei pentru închiriere</b> , conform Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Adresa proprietății              | Tipul de valoare adecvat acestui scop este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.<br>Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, Jud. Hunedoara, CF nr. 76429 Hunedoara, Nr. cadastral 76429                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Proprietar                       | Municipiul Hunedoara ( CIF 2127028 ) - Domeniul Privat ( conform extras CF anexat )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Drepturi de proprietate evaluate | ✓ În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție.<br>Dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este înscris în Cartea Funciara nr. 76429 Hunedoara, nr. cadastral 76429, fiind dobândit prin Constituire, cota actuală 1/1. Imobilul a fost adus din CF 4981/1 Hunedoara nr. top nou 2170/232/7132.<br>✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este : <ul style="list-style-type: none"><li>- ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr. 116/13.07.1965, emisă de Statul Popular al Orașului Regional Hunedoara.</li><li>- amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejmuire parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial placată cu piatră naturală și parțial ocupată cu arbuști ornamentali.</li></ul> Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Băltag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4. |

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că imobilul cu nr. cadastral 76429 este considerat liber, construitibil (categoria de folosință curți-construcții) și orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate ( integral / partial, dupa caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și imobilul subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață pentru închirierea terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, 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 estimare a “chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** : SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 850 Evaluarea bunurilor imobile.

**Moneda evaluării**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**09.08.2024**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9767 Lei/Euro** .

**Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.08.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna August 2024.

**Data raportului**

**09.08.2024.**

**Natura si amploarea activitatilor  
evaluatorului.  
Inspectia proprietății**

Conform extras CF 76429, pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată in baza portalului E-TERRA ANCP1 – nr. cadastral 76429, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Ținând seama și de utilizarea actuală – curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, evaluatorul a asimilat ca adresă completă pentru terenul evaluat : Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, Jud. Hunedoara.

Dacă există și alte documente relevante, ele pot fi utilizate de proprietar pentru clarificarea acestui aspect.



Inspecția a fost efectuată în data de **09.08.2024**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în prezența reprezentantului clientului, în baza reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP - identificare conform nr. cadastral 76429 și adresa poștală.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la imobilul evaluat - teren intravilan considerat liber, informații despre istoricul acestuia și amenajările realizate, au fost analizate schițele existente, limitele terenului evaluat, vecinătățile și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu au fost evaluate amenajările executate pe teren (garaj tip P din structură de zidărie, respectiv îmbunătățirile aduse terenului: împrejmuire, betonare curte cu beton ușor în strat de cca 3 cm, alee plăcată cu piatră naturală).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Estimarea chiriei de piață a terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului subiect, respectiv:

- ✓ Extras CF 76429 Hunedoara, Extras de plan cadastral, Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- ✓ Autorizație pentru executare de lucrări nr. 116 / 14692 / 13.07.1965 pentru construire garaj + anexe.
- ✓ Extras CF 64571 -C1 -U1 Hunedoara aferent apartamentului ce limitează terenul, deținut de utilizatorul terenului evaluat

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;      ✓ Publicații privind piața imobiliară      ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar, formulând ipoteza căsunt conforme cu situația reală, și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**Conformitatea evaluării cu SEV**

**Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**



### Ipoteze semnificative

- ✓ 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 bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că titlul de proprietate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor evaluate. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Imobilele nu au fost expertizate detaliat. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la imobilele evaluate ( planuri, schițe, documentații ), neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; în cazul în care există și alte documente relevante care pot influența chiria de piață estimată, acestea vor trebui luate în considerare în reestimarea acesteia.
- ✓ Se presupune că imobilul în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa 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 funcțiune 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și 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 ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Chiria de piață de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;



✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietățile imobiliare în cauză sau de pe proprietăți învecinate, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

✓ Conform extras CF 76429, pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76429, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Ținând seama și de utilizarea actuală – curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, evaluatorul a asimilat ca adresă completă pentru terenul evaluat : Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, Jud. Hunedoara.

Dacă există și alte documente relevante, ele pot fi utilizate de proprietar pentru clarificarea acestui aspect.

✓ Evaluarea se va face în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implică chiria de piață ce va fi estimată.

✓ Evaluatorul formulează ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natură care să îngreueze dreptul de proprietate / folosință ulterioară.

Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / parțial, după caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului, terenul este limitat în dezvoltare urbanistică, chirasul fiind obligat să păstreze utilizarea actuală.

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea chiriei de piață toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcludând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **Ipoteze speciale semnificative**



### Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

### 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Kapital Minds S.R.L. și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.





|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificarea eventualelor<br/>bunuri mobile evaluate</b> | <p>✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr.116/13.07.1965, emisă de Statul Popular al Orașului Regional Hunedoara.</li><li>- amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejmuire parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial placată cu piatră naturală și parțial grădina.</li></ul> <p>Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Băltag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4.</p> <p>Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că terenul cu nr. cadastral 76429 este considerat liber, construibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, respectiv chiria de piață.</p> <p>✓ Conform extras CF 76429, asupra parcelei evaluate nu sunt înscrise sarcini.</p> <p>Evaluatorul formuleaza ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil, că terenul subiect nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate sau a altor sarcini de orice natura care sa îngreuească dreptul de proprietate / folosință ulterioară. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate ( integral / parțial, dupa caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.</p> <p>✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate. Din discuțiile cu reprezentantii proprietarului, terenul este limitat în dezvoltare urbanistică, chiriassul fiind obligat sa păstreze utilizarea actuală.</p> <p>✓ Conform extras CF 76429, pentru terenul intravilan evaluat nu rezultă un identificator stradal, fiind menționată doar localitatea Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, județul Hunedoara. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 76429, în prezența reprezentantului proprietarului și din celelalte documente primite la inspecție. Ținând seama și de utilizarea actuală – curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, evaluatorul a asimilat ca adresă completă pentru terenul evaluat : Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, Jud. Hunedoara.</p> <p>Dacă există și alte documente relevante, ele pot fi utilizate de proprietar pentru clarificarea acestui aspect.</p> <p>✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p> <p>Nu este cazul.</p> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Date despre zonă,  
vecinătăți și amplasare.  
Informații despre amplasament.

Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport. Imobilul subiect ce face obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate, este situat în zona mediana a municipiului Hunedoara.

Zona este cunoscută ca și cartierul OM ( Oraș Muncitoresc ) – unul dintre primele cartiere rezidențiale construit în perioada 1960 – 1970, extins ulterior de-a lungul bld. 1848 până în zona Colegiului Economic – str. Alexandru Vlahuță. Cartierul este completat cu zone de agrement (parcul Corvin, parcuri între blocuri) sau spații comerciale / hotel / cluburi. Aici se regăsesc baza sportivă Siderurgistul ( Popicăria, teren de handbal, sală de sport) și fostul Club/sală de spectacole Siderurgistul. După revoluție, o serie de spații s-au privatizat sau apartamente de la parterul blocurilor s-au transformat în spații comerciale / birouri / spații destinate prestațiilor de servicii.

Imobilul subiect se află amplasat pe str. C. Brâncuși, în zona adiacentă intersecției cu b-dul 1848. În vecinătate, pe partea opusă adiacentă bld. 1848 se regăsesc Casa de Copii, Scoala de Muzică, Hotel/restaurant -1 Central, iar la capătul opus al str. C. Brâncuși regăsim grupul Parc Corvin - Restaurant Corvin – Hotel Corvin House, respectiv Policlinica stomatologică. Din str. C. Brâncuși prin str. G. Enescu se face legătura cu zona ultracentrală a municipiului :

- ✓ Zona casa de Cultură – Pietonala Corvin la cca. 1 km
- ✓ Zona Hotel Rusca – Kaufland la cca. 1,5 km (prin str. Ion Creangă – bld Dacia)
- Tipul zonei: zona cu funcțiuni multiple : preponderent rezidențială, dar și comercială / administrativă:
  - zonă rezidențială definită de case vechi / modernizate sau noi P – P+2
  - zonă comercială – definită de spații comerciale mici, respectiv cabinete medicale private sau spații private
  - zonă administrativă – datorită unor instituții publice situate în zonă (Biblioteca Municipală, Clubul Sportiv Siderurgistul, Colegiul National Tr. Lalescu, Spitalul Municipal Hunedoara)
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun ( stații în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la imobilul subiect se face din str. Constantin Brâncuși pe o stradă secundară înfundată, străadă asfaltată până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, sau parcare în garajul edificat pe teren.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

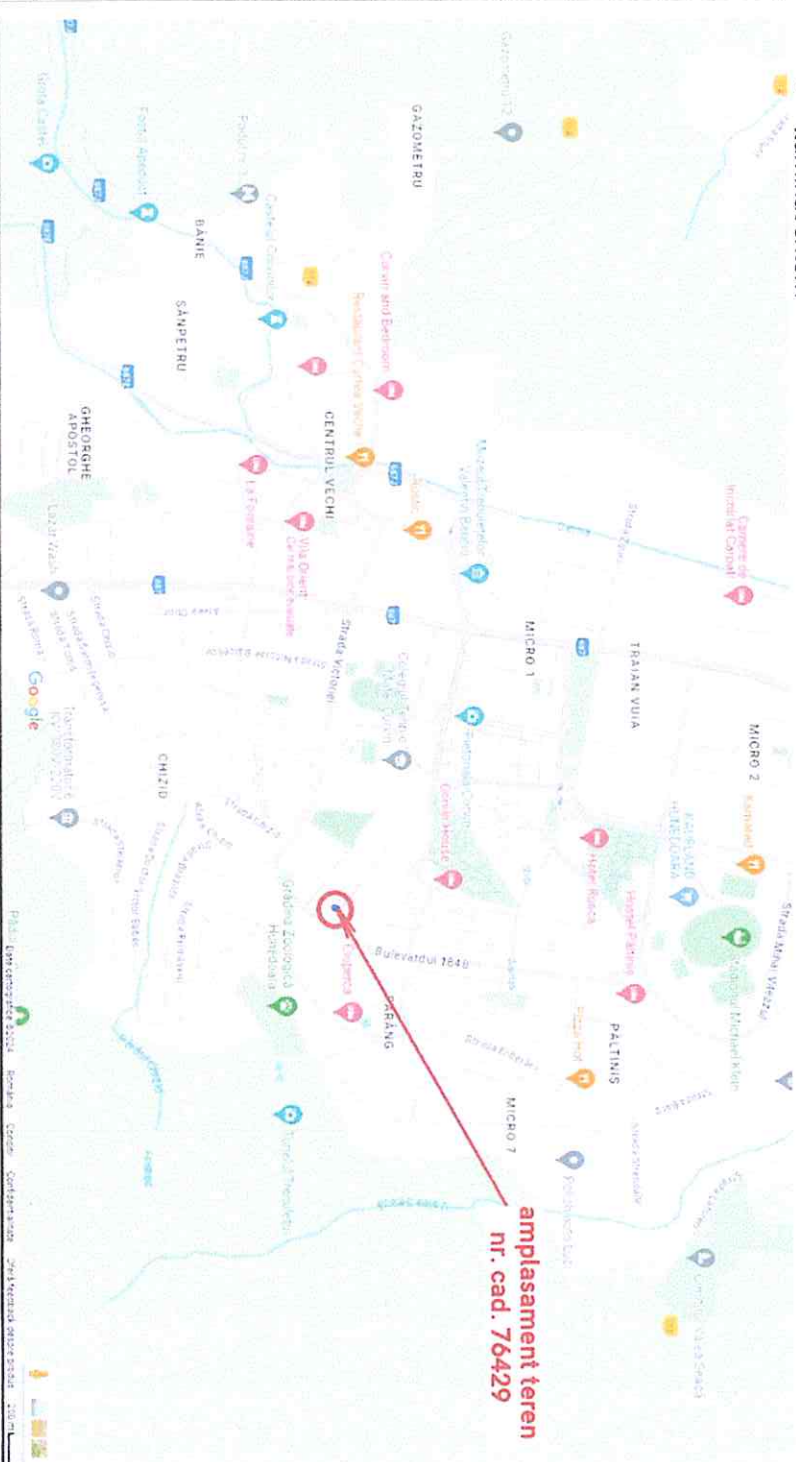
|             |               |        |
|-------------|---------------|--------|
| C. Brâncuși | Drum asfaltat | Public |
|-------------|---------------|--------|

\*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazată pe următorul raționament: Intrucat nu exista informații certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobilata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor calilor de acces care asigura legătura între drumul public și proprietatea subiect.



| Compoziția zonei                |                       | canalizare       |               | telefonie, internet, iluminat extern |    | titluri de interes public |    | Muzeu |  | Parcuri, lacuri, cursuri de apă |  |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|----|---------------------------|----|-------|--|---------------------------------|--|
| Unitati comerciale in apropiere | Unitati de invatamant | Unitati medicale | Institu. cult |                                      |    |                           |    |       |  |                                 |  |
| DA                              | DA                    | DA               | DA            | NU                                   | DA | NU                        | DA |       |  |                                 |  |

- energie electrică
- gaz metan
- rețea de apă potabilă
- canalizare
- telefonie, internet.
- iluminat extern







## Descrierea terenului

- ✓ Terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare / studiu de oportunitate este amplasat în zona mediană a municipiului Hunedoara, pe Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10. Accesul la proprietate este asigurat printr-un drum secundar din str. Constantin Brâncuși, drum public închis ce asigură accesul și la celelalte proprietăți vecine.
- Utilizarea actuală a terenului, care aparține Domeniului Privat al municipiului Hunedoara, este de curte pentru apartamentele 3 și 4 situate în Hunedoara, str. Constantin Brâncuși nr. 10, bl. 10, Jud. Hunedoara, deținute de dna Băltag Verginica și familia acesteia.
- ✓ La data inspecției, terenul intravilan evaluat, identificat cu nr. cadastral 76429, este :
  - ocupat parțial de o construcție zidită tip P cu destinația Garaj, realizată în baza Autorizației pentru executare de lucrări nr.116/13.07.1965, emisă de Statul Popular al Orașului Regional Hunedoara.
  - amenajat cu destinație curte, fiind delimitat prin împrejurire parțială cu gard de metal și delimitat de clădire pe latura nord – vestică . Zona cu destinație curte este parțial betonată , parțial placată cu piatră naturală și parțial ocupată cu arbuști ornamentali.

Terenul cu amenajările menționate este utilizat doar de dna Băltag Verginica și familia acesteia, care deține în proprietate și apartamentele 3 și 4. Evaluarea se face în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

- ✓ Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, elementele de apreciere privind regimul tehnic pentru stabilirea CMBU fiind asimilat cu cel de utilizare actuală, respectiv cu cel similar existent la proprietățile învecinate. Din discuțiile cu reprezentanții proprietarului, terenul este limitat în dezvoltare urbanistică, chirasul fiind obligat să păstreze utilizarea actuală

### Caracteristici fizice :

- Suprafața terenului : 70 mp
- **Aspect** : terenul este plan, amenajat, parțial împrejmuit cu gard de metal :
  - SE - la limita de acces pe str. Constantin Brâncuși : poarta metalică dublă + gard metalic + poarta metalică simplă de acces pietonal + acces garaj cu FS total = 10,57 ml
  - SV - la limita cu proprietatea vecină pe lungimea de 11,78 ml
  - NE - garaj din structură de zidărie cu suprafața de 15,36 mp și având dimensiunile 4,8 ml ( x 3,20 (FS) )
  - NV – limită teren delimitată de clădire pe lungimea 12,47 ml
- **Forma** : neregulată, amenajată diferit după cum urmează :
  - Garaj – pe suprafață de cca. 15,36 mp
  - Curte betonată cu beton ușor, grosime cca. 5 cm, respectiv alee + terasă betonată și placată cu piatră naturală și o zonă cu arbuști ornamentali ce delimitează curtea de terasă.

Pentru evaluare, se formuleaza ipoteza că :

- ✓ Construcția și amenajările edificate pe terenul subiect respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ terenul cu nr. cadastral 76429 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți-construcții) si orice costuri de eliberare a acestuia nu influențează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată , iar dreptul de proprietate asupra terenului subiect deținut de Municipiul Hunedoara este deplin și liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate ( integral / partial, dupa caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

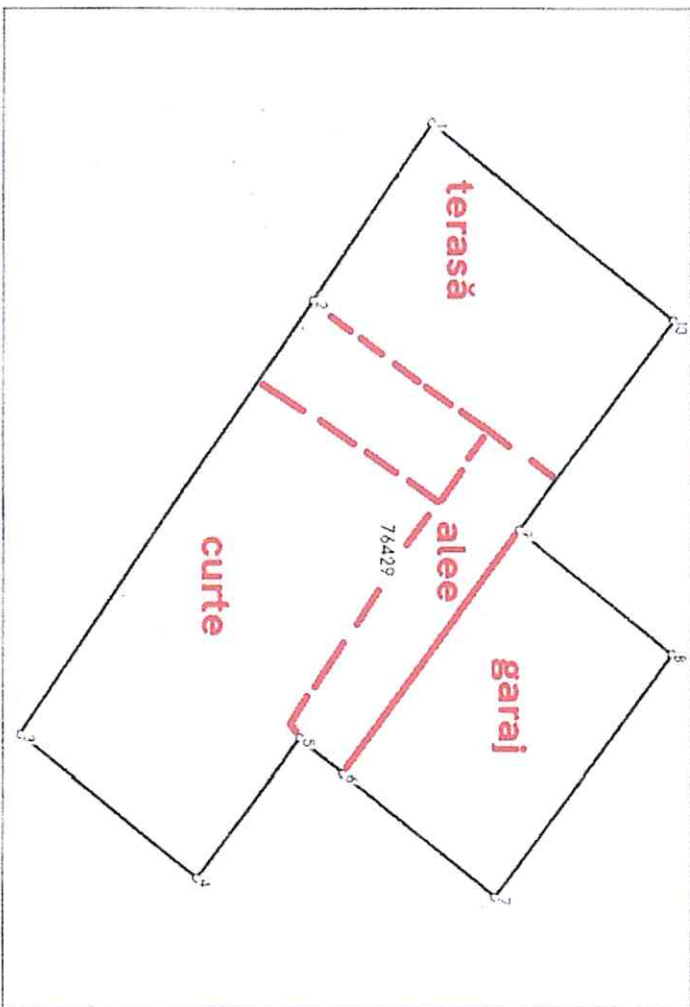
Teren

Anexa Nr. 1 La Partea I

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                       |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 76429        | 70              | TEREN INTRAVILAN ÎMPREJURIT PARȚIAL CU GÂRD DE METAL SI DELIMITAT DE CLADIRE |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA          | 70             | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.414                    | 7             | 8             | 4.8                      |
| 2             | 3             | 8.365                    | 8             | 9             | 3.2                      |
| 3             | 4             | 3.7                      | 9             | 10            | 4.2                      |
| 4             | 5             | 2.77                     | 10            | 1             | 5.07                     |
| 5             | 6             | 0.899                    |               |               |                          |
| 6             | 7             | 3.201                    |               |               |                          |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.





Utilități, pe proprietate ( utilizate împreună cu spațiul comercial ) :

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă

- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Sistem de încălzire : nu este cazul
- ✓ Rețea de telefonie
- ✓ Internet
- ✓ Iluminat stradal

**Caracteristici juridice:**

✓ *Utilizare legală:*

Categoria de folosinta teren : curți, construcții.

CMBU – funcțiuni complementare pentru proprietate rezidențială

(curte, garaj, grădină)

✓ *Servituți de trecere:*

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este deplin și nu sunt restricții de acces la proprietate.

✓ *Restricții de sistematizare:* Nu este cazul;

✓ *Alte restricții existente:* Nu este cazul

**Caracteristici economice:**

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

**Date privind impozitele și taxele**

Nu este cazul. Imbunătățirile aduse terenului, prezentate mai sus, nu fac obiectul evaluării.  
Evaluarea se face în ipoteza că terenul subiect este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicând chiria de piață ce va fi estimată.

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

# 5. ANALIZA DATELOR



**PASUL 1**  
**Definirea produsului imobiliar**  
**(analiza productivității proprietății)**

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare, cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, în zona mediană a mun. Hunedoara
- În cazul parcelei evaluate – CMBU – funcțiuni complementare pentru proprietate rezidențială
- dotari functionale/utilități : existente pe proprietate

**PASUL 2**  
**Delimitarea pieței specifice**  
**(aria pieței și aria competitivă)**

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: aria geografică a mun. Hunedoara, dar și o arie regională, identificând terenuri similare, cu terenul evaluat dpdv al suprafeței, amplasamentului, formei, FS, echipării edilitare
- Proprietati substrut disponibile: numar redus
- Proprietati complementare: garaj, terasa, curte cu diverse functiuni

**PASUL 3**  
**Analiza cererii**

- Cererea reflectă nevoile,
- dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - mai scăzută
- Potențialii cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investitional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilitati disponibile .

**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 – suficienta
- oferta de inchiriere – scazuta
- stocul total disponibil – scăzut
- marja de negociere la închiriere: între 10% și 25%
- Oferte închiriere : 0,10 – 2,0 euro/mp/lună
- Rata de ocupare : N/A

\*variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, etc

**PASUL 5**  
**Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferte) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere.
- În ce privește închirierea, piața este versatilă
- 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 (conceptuale**  
**penetrări 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 tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar.

Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



**Piața imobiliară** se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 și nu echilbru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:**

|          |                                                                                          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar<br>(analiza productivității proprietății)                 |
| Pasul 2. | Delimitarea pieței specifice<br>(aria pieței și aria competitivă)                        |
| Pasul 3. | Analiza cererii                                                                          |
| Pasul 4. | Analiza ofertei<br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |
| Pasul 5. | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă                                            |
| Pasul 6. | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br>(conceptele penetrării de piață) |

**Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În această prima etapă 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 urmând 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, bunul imobil evaluat este Teren intravilan pretabil pentru dezvoltari imobiliare, cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, în zona mediană a mun. Hunedoara

Estimarea chiriei de piață se va face prin estimarea unei chirii unitare aferentă unor terenuri intravilane pe un palier de suprafață până la 100 mp. Analiza principală va fi concentrată pe suprafața de 70 mp.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt similare cu cele ale terenurilor deja închiriate / oferțate la închiriere - Administrativ/ Birouri / funcțiuni complementare.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea administrativă (birouri, sedii de firmă) , dar și comercială ( prestări servicii). Evaluatorul consideră că nivelul de versatilitate și conversie dintr-o utilizare în alta este ridicat, informațiile de piață putând fi asimilate din cele două nișe apropiate.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca imobilul subiect supus evaluării este unul cu destinație administrativă / comercială : spațiu de birou / prestări servicii.

**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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- ✧ **Tipul proprietății imobiliare:** administrativ / birouri
- ✧ **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
- ✧ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
- ✧ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, în general companii mici/mijlocii sau întreprinzători individuali care au nevoie de spații administrative/doresc să-și extindă activitatea;
- ✧ **Calitatea construcției:** buna , să permită exercitarea activității ;
- ✧ **Caracteristicile dotărilor:** dotări medii



- ✧ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- ✧ **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre inchiriere / vânzare în zona periferică / mediană din municipiul Hunedoara;
- ✧ **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot fi eliberate într-un timp relativ scurt, fie sunt libere în vederea închirierii;
- ✧ **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcar, obiective turistice, instituții private;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietatilor comerciale / spații de birouri *Integrate într-o clădire*, situate în zona periferică / mediana a municipiului Hunedoara.

TENDINȚELE 2024 PENTRU SPAȚIILE DE BIROURI

Spațiile de birouri au suferit o serie de schimbări majore în ultimii ani. Cele mai multe dintre aceste schimbări au început odată cu restricțiile din domeniul sănătății private de la începutul pandemiei COVID-19, care au dus la o creștere bruscă și dramatică a frecvenței muncii la distanță. Când au luat sfârșit restricțiile, a început dezbaterea controversată privind „revenirea la locul de muncă”. Dar acum, la aproape 4 ani de la începutul pandemiei, cercetările arată că munca la distanță a devenit din nou o caracteristică mai puțin întâlnită, 80% dintre cele mai importante organizații din lume lucrând în prezent într-o manieră hibridă, iar acest lucru este puțin probabil să se schimbe.

Viitorul spațiilor de birouri poate fi complicat și greu de prezis. Pe termen mai lung, compania de cercetare Gartner dă credit organizațiilor care au un departament înșărcinat cu strategia privind experiența la locul de muncă – până în 2024, acestea vor avea cu 80% mai multe șanse de a oferi un nivel ridicat de satisfacție a angajaților față de locul de muncă. Potrivit cercetării, un număr tot mai mare de investitori din domeniul imobiliar corporativ au început să își creeze echipe de experiență la locul de muncă. Acest lucru se datorează faptului că din ce în ce mai mulți lideri din industrie au început să recunoască beneficiile financiare care decurg dintr-o experiență îmbunătățită la locul de muncă, inclusiv reducerea costurilor cu cifra de afaceri, creșterea productivității angajaților și îmbunătățirea venitului net din exploatare, respectiv profitabilitatea unei anumite investiții.

Conform Gartner, până în 2025, alocarea spațiului de lucru al companiilor va trece de la 70% posturi de lucru individuale și 30% spațiu de colaborare la 30% spațiu individual și 70% spațiu de colaborare. Spațiile de lucru colaborative, cum ar fi sălile de ședințe, sunt încă semnificativ de importante pentru angajații din prezent. Cercetările efectuate de Gartner susțin aceste constatări și chiar merg mai departe: conform proiecțiilor lor, 70% din alocarea spațiului de lucru corporativ va fi dedicată spațiului colaborativ până în 2025. Aceasta este o schimbare radicală față de alocarea de dinainte de pandemie, când doar 30% din spațiile de lucru erau concepute pentru a permite munca în colaborare. Prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se reorienteze din timp în acest sens, pentru a oferi firmelor care vor să închirieze exact configurația de care acestea au nevoie.

O altă predicție ar fi că, tot până în 2025, mai puțin de 5% dintre angajații care lucrează la birou vor prefera să lucreze dintr-un loc de muncă corporativ cu normă întreagă – în scădere de la 17% în 2021. Gartner estimează însă că frecvența de cinci zile pe săptămână de lucru în persoană va continua să scadă.



Această proiecție corespunde cu datele furnizate de Leesman (liderul mondial în măsurarea eficacității locurilor de muncă din cadrul companiilor, standardele de referință Leesman Office sunt generate din cea mai mare bază de date actuală privind performanța la locul de muncă, cu peste 54.000 de respondenți până în prezent) și de alte surse din industrie, care au înregistrat pe scară largă scăderea prevalenței muncii cu prezență fizică la birou, cu normă întreagă.

Mai mult, până în 2027, 80% dintre lucrătorii mileniali vor prefera să își petreacă timpul la mai multe locuri fizice de muncă, în loc să lucreze la distanță sau să lucreze cu normă întreagă de la birou, față de 61% în 2021. Pe măsură ce ratele de ocupare a birourilor continuă să crească, posturile exclusiv la distanță au început să dispară - potrivit Washington Post, doar 15% dintre locurile de muncă postate pe LinkedIn în octombrie 2022 au fost listate ca fiind la distanță - în scădere de la 21% în luna martie a aceluiași an. În locul muncii la distanță, munca hibridă este în creștere: potrivit Gartner, 80% dintre organizațiile de top din prezent au adoptat deja munca hibridă. Ca urmare, Gartner preconizează că marea majoritate a lucrătorilor mai tineri vor prefera să își petreacă timpul în mai multe locații de birou. Această proiecție evidențiază imperativul de timp pentru ca proprietarii de spații de birouri să își optimizeze proprietățile pentru munca hibridă. Angajații hibridi ar putea lucra din birou într-o anumită zi - dar ar putea, de asemenea, să lucreze de acasă, de la o cafenea sau dintr-o altă locație. Acest lucru înseamnă că nevoile lucrătorilor hibridi sunt - pe de-o parte, foarte individualizate, iar pe de altă parte sunt foarte susceptibile la schimbare.

**Bunăstarea angajaților, o prioritate**

Până la sfârșitul anului 2023, 39% dintre lucrătorii globali au lucrat în regim hibrid, în creștere de la 37% în 2022, potrivit Gartner. "Munca hibridă nu mai este doar un beneficiu al angajaților, ci o așteptare a acestora", spune Ranjit Atwal, Senior Director Analyst la Gartner. "Mulți angajați au început să se întoarcă parțial la birou în 2023, dar stilul de lucru hibrid va rămâne proeminent și în 2024 și în anii următori. Pentru a se adapta, angajatorii au implementat un design de lucru centrat pe om - inclusiv flexibilitate, colaborare intenționată și management bazat pe empatie - care se potrivește angajaților hibridi."

Pentru aceasta, proprietarii de spații de birouri trebuie să asigure, în funcție de necesitățile chiriașilor, o proporție flexibilă de spații de lucru private cu spații comune concepute pentru a sprijini conexiunea și comunitatea. De asemenea, sunt necesare și spații liniștite pentru angajații care trebuie să se concentreze sau care au nevoie de o pauză de la experiențele sociale. În timp ce datele ne arată că sălile de ședință sunt mai puțin importante pentru angajați, spațiile de întâlnire și sistemele de rezervare a birourilor rămân una dintre cele mai importante caracteristici fizice ale unui spațiu de birouri optimizat pentru munca hibridă.

În viitorul an, va fi importantă o abordare ospitalieră care să atingă cât mai multe dintre cele 5 simțuri, spații curate, luminoase, care miros frumos și au acces la facilități de tip cafeterie sau magazine.

Nu în ultimul rând una dintre principalele facilități pe care proprietarii de spații de birouri vor trebui să o pună la dispoziția chiriașilor o reprezintă locurile de parcare. De asemenea, angajatorii - împreună cu proprietarii clădirilor de birouri - vor trebui să îmbunătățească accesul la spațiile de birouri, adăugând noi tehnologii și optimizând calitatea conexiunilor la locul de muncă. Biroul nu va mai fi un loc pentru sarcini de rutină și afaceri obișnuite, ci scopul său va fi acum de a oferi un mediu care servește drept centru de colaborare creativă, socializare, consolidare a echipei și dezvoltare personală.

De asemenea, în 2024, vom vedea mult mai multe organizații care vor căuta spații în aer liber pentru a le permite angajaților accesul la aerul proaspăt și la calmul atât de necesar în cadrul zilei de lucru.



Terasale, balcoanele și curțile interioare nu numai că oferă un spațiu suplimentar pentru ca angajații să socializeze și să se relaxeze, dar încurajează o mai bună stare de sănătate și de bine prin creșterea accesului la lumina naturală, oferind un răgaz foarte necesar față de ecranele de calculator și birourile zgomotoase - prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se adapteze și la aceste cerințe.

### 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 așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa / închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze / închiriereze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

### Cererea

Chiriile din centrele de birouri au crescut în perioada T2 2023, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creșterea inflației, creșterea energiei, a prețurilor și costurilor taxelor de serviciu, a fost afectată capacitatea și disponibilitatea chiriașilor de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, am asistat la o creștere limitată pentru chirii în 2023, iar cererea estimată s-a consolidat în 2023. În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută și vine din partea firmelor care doresc să-și extindă activitatea. La capitolul criterii de selecție a unei proprietăți de acest tip, în vederea vânzării / închirierii, **amplasamentul** este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de **importanța chiriei**. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează **confortul imobilului și vechimea acestuia**.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru închiriere / cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibili și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
- Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare / închiriere și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori**: cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor mici / mijlocii care intenționează să-și extindă afacerea și în Hunedoara și au nevoie temporar de un birou / sediu. Cererea mai se regăsește și în rândul PFA, firme specializate pe servicii de contabilitate, logistică, transport, etc. și pentru care opțiunea închirierii este prioritară înaintea achiziției unui spațiu.
- **Interesul investitional**: există și este în ușoară creștere. Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;



- **Preferintele manifestate pe piața:** în principal sunt solicitate spațiile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone mediane/periferice, cu un nivel al traficului și zgomotului mai redus, și având în vedere nivelul chiriei mult mai mic față de zonele centrale. În Hunedoara, timpul necesar traversării orașului este redus, fără blocaje auto, ca urmare nu este un impediment amplasamentul periferic. Sunt interesate de zonele centrale firmele pentru care expunerea sau vadul comercial sunt factori determinanți. De asemenea, cererea este mai mică pentru spațiile cu suprafețe excedentare, dacă obiectul de activitate nu impune așa ceva. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/închiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

Concluzionând, cererea anualizată de spații de birouri a revenit în mod oficial la intensitatea de dinaintea pandemiei, înregistrând nivelurile din 2019, dar încă există multe provocări în perspectivă, din cauza creșterii costurilor de finanțare și a incertitudinii economice generale.

După patru ani de la debutul pandemiei, consultanții Colliers subliniază faptul că este clar că schimbarea pe piața forței de muncă în direcția modelului de lucru hibrid sau de la distanță este permanentă. Cele mai multe companii par să fi adoptat un model de lucru hibrid, cu o distribuție echilibrată între munca la distanță și cea la birou. În acest moment, prezența angajaților în birouri rareori trece de 40-50%, în comparație cu nivelurile de dinainte de pandemie.

#### **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. 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 (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere intrucat proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

„Dincolo de creșterea factorului de incertitudine, conflictul din Ucraina nu a avut efecte vizibile asupra pieței locale de birouri, dar consecințele sale – în special inflația mai mare și costul riscului în creștere – sunt importante. Chiriile pentru proiectele viitoare reflectă într-o anumită măsură costurile mai mari de construcție.

Din cauza unor blocaje administrative, este posibil ca, în următorii ani, oferta de închiriere să rămână scăzută. În cazul terenurilor fără zonare, este probabil ca progresele înregistrate în obținerea autorizațiilor să fie limitate.

În consecință, sentimentul se schimbă spre o piață a proprietarilor, în special în locațiile centrale”, explică Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.



În prezent, pe piață se configurează două scenarii total opuse: dacă cererea de închiriere pentru se menține într-un ritm susținut (sau chiar accelerează puțin), se va vedea cu ușurință că stocul de birouri high-end, cu adevărat moderne, devine insuficient, înclinând piața spre una a proprietarilor.

Scenariul opus ar putea fi asociat fie cu o încetinire economică, fie cu un număr mai mare de companii care își vor reduce spațiul de birouri pe fondul unei activități hibride, ceea ce ar avea un impact negativ asupra ocupării și ar diminua efectul ciclului de activitate redus. Oricum ar fi, calitatea rămâne o prioritate de top pentru majoritatea companiilor care caută să închirieze birouri.

„Certificările pentru clădiri verzi devin o necesitate pentru orice proprietar care dorește să-și închirieze cu succes birourile. Mai mult decât atât, într-o lume post-COVID și cu inflație ridicată și într-o perioadă în care este mai dificil să readuci angajații la birou, proprietarii caută din ce în ce mai mult diferite certificări ESG care să-i diferențieze pe piață, iar chiriașii sunt interesați și dispuși să plătească o chirie mai mare pentru spații de birouri mai sustenabile.

De altfel, toate clădirile de birouri livrate începând cu anul 2017, adică 31% din stocul modern de birouri din capitală, sunt certificate LEED și BREEAM, rata de neocupare pentru aceste spații de birouri clasa A fiind în medie de aproximativ 11%, iar chiriile sunt cuprinse între 17 și 19 euro pe metru pătrat. Decalajul la nivel de chirie dintre clădirile mai vechi și cele mai noi, situate la fel de bine, se va menține și se va accentua, deoarece costurile de investiții nu pot compensa în totalitate avantajele pe care le au acestea din urmă”, spune Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

#### Gradul de neocupare și chiriile

În general, ratele de neocupare a spațiilor de birouri s-au stabilizat treptat, după o creștere de două cifre pentru multe piețe în timpul pandemiei, pe măsură ce atât cererea, cât și oferta se ajustează. În special din cauza costurilor de construcție mai mari și a disponibilității scăzute în unele dintre cele mai căutate zone, consultanții Colliers observă creșteri ale chiriilor, în special pentru clădirile nou construite. În plus, aceștia se așteaptă să vadă o creștere a prețurilor în general, ca urmare a inflației.

O altă realitate de business este că și cheltuielile de investiții pentru lucrările de amenajare au devenit din ce în ce mai greu de prevăzut și de planificat. Consultanții Colliers notează că, în primele două trimestre ale anului, prețurile materialelor de construcții au crescut cu 30% față de aceeași perioadă a anului trecut și variază semnificativ în funcție de categoria de materiale. Acest lucru face ca estimarea costului de amenajare sau de rearanjare a spațiilor să fie foarte dificilă. Este posibil ca această tendință să se mențină, dacă nu chiar să se accentueze, din cauza creșterii prețurilor la gaz, electricitate și cu forță de muncă și a lipsei de muncitori calificați pe piață.

„Riscurile specifice în procesul de achiziție a spațiului de birouri includ lipsa de flexibilitate a termenilor de închiriere și presupunerii nerealiste cu privire la ceea ce poate fi livrat în cadrul bugetului de amenajare disponibil. Prin urmare, o abordare complexă, în care un singur furnizor calificat își asumă întreaga responsabilitate pentru întregul proces – de la definirea cerințelor și negocierea condițiilor de închiriere, trecând prin toate etapele de proiectare și până la livrarea lucrărilor de amenajare – devine o propunere din ce în ce mai atractivă.

Acest proces „Definește – Proiectează – Livrează”, orientat spre obiective, garantează că spațiile de birouri răspund cerințelor de afaceri și ale forței de muncă, fiind în același timp proiectate astfel încât să se încadreze în bugetul disponibil și să fie livrate în termenul agreed”, subliniază Victor Coșconel, Head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vanzare – moderată, asezată pe un trend de stagnare. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
  - oferta de închiriere – moderată, ușoare semne ale creșterii;
  - stocul total disponibil –suficient, aflat în stagnare;
  - volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate modificări semnificative;
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10% și 20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

- prețurile solicitate pentru închiriere\* – între 0,10 - 2,00 euro/mp/lună;
- gradul de ocupare – în cazul închirierii este de aprox. 80% - 90%

\* variația prețurilor este antenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații ( oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Chiria 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 în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **închirierea** putem spune că numărul solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o **pieța a proprietarilor**.



#### **Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață**

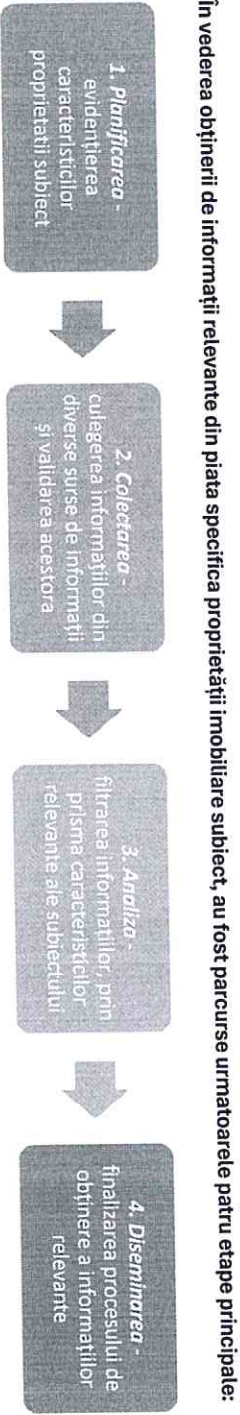
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alerta, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției au determinat o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare etc.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă.

Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice, prezenta evaluare având la baza ofertele de la data curentă .



**PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII DE TIP COMERCIAL**

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății 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 etapă 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 restângerii 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.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa 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).

**Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății**



Caracterul specific al proprietății analizate (teren considerat liber, suprafață mică – 70 mp, formă neregulată, amplasat în zona mediană rezidențială a municipiului Hunedoara, CMBU – spații complementare pentru proprietate rezidențială), dar și faptul că informațiile de piață privind proprietăți similare sunt reduse sau chiar inexistente pe piața locală, a făcut ca evaluatorul să-și extindă analiza de piață pe o arie de piață regională ( Banat – Transilvania ), dar și națională – în zone în care a identificat informații relevante identificând terenuri similare în orase de acelasi rang cu Hunedoara si amplasament similar în cadrul orașului.

Principalele elemente de comparație care influențează sensibil prețul de închiriere și de care care evaluatorul a ținut seama :

- suprafața terenului – urmărindu-se identificarea de suprafețe cât mai mici ( de preferat sub 100 mp )
- amplasamentul în cadrul localității, evaluatorul încercând să identifice terenuri în localități de același rang cu municipiul Hunedoara.

La nivelul municipiului Hunedoara, au fost identificate 4 comparabile , terenuri aparținând domeniului public si care au făcut obiectul unor rapoarte de evaluare in scopul închirierii cu destinație comercială, evaluate în intervalul dec 2021 – septembrie 2023. Se observă ca aceste terenuri respectă criteriul suprafeței, dar destinația comercială a condus la un nivel al chiriei de piață mai mare decât pentru un teren rezidențial. Raportat la data evaluarii, evaluatorul estimeaza că influența nu este semnificativ mai mare. Evaluatorul va ține seama de aceste aspecte în estimarea chiriei.

Procesul de colectare a  
informațiilor relevante pentru  
evaluarea proprietății

| Nr. crt. | HCL | Data       | Descriere actiune                                                                                    | Destinatie            | Adresa              | Suprafata |             | Pret minim inchiriere ( fara TVA ) |       |
|----------|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------|-------------|------------------------------------|-------|
|          |     |            |                                                                                                      |                       |                     | mp        | Eur/mp/luna | Lei/mp/luna                        |       |
| 1        | 351 | 29.09.2023 | Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara | activități comerciale | bdul. Traian        | 85.00     | 3.25        |                                    | 16.10 |
| 2        | 127 | 31.03.2023 | Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara | activități comerciale | str. 22 Decembrie   | 24.00     | 4.60        |                                    | 22.70 |
| 3        | 45  | 27.01.2023 | Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara | activități comerciale | bdul. Mihai Viteazu | 44.00     | 3.20        |                                    | 15.75 |
| 4        | 423 | 23.12.2021 | Licitatie publica inchiriere teren intravilan aparținând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara | activități comerciale | Bld. Dacia          | 93.00     | 2.31        |                                    | 11.43 |

Pentru aria de piață națională prețurile de închiriere identificate sunt cuprinse în intervalul 0,10 – 2,00 Eur/mp/lună. Evaluatorul a analizat și lista de taxe și impozite aprobată de Consiliul Local Hunedoara pentru 2024, în care se prevede pentru curți o taxă de 0,20 lei/mp/lună, iar pentru terenuri ocupate de garaje o taxă de 2,00 lei/mp/lună. În anexa nr. 5 sunt exemplificate afirmațiile de mai sus.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

| Utilizare analizată                                                      | Criterii CMBU |                 |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
|                                                                          | Permisă legal | Possibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |
| Comercial (spațiu complementar reconversiei apartamentului de la parter) | da            | da              | nu                 | nu                 |
| Administrativ, birouri (eventual cu extindere imobil)                    | da            | da              | da                 | nu                 |
| Rezidențial (funcțiuni complementare)                                    | da            | da              | da                 | da                 |

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru funcțiuni complementare asociate dezvoltărilor rezidențiale. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).



## 6. EVALUARE

### Abordări în evaluare

Pentru a obține nivelul chiriei de piață se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare.

Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (teren considerat liber cu destinația funcțiuni complementare pentru proprietate rezidențială) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat **abordarea prin piață**.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost închiriate recent sau care sunt oferite pentru închiriere.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii și chiriei de piața. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Cuantumul minim al chiriei terenului trebuie estimat având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă pe teren sunt realizate amenajări, descrise pe parcursul raportului, cuantumul chiriei acestuia este estimat prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă (funcțiuni complementare pentru proprietate rezidențială). Estimarea chiriei s-a făcut în ipoteza că terenul este considerat liber de construcții și orice costuri de eliberare a acestuia nu afectează valoarea, implicit chiria de piață ce va fi estimată.

Având în vedere informațiile disponibile, în cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile calitative, și anume analiza comparativă relative.

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții /oferte comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piete similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină 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. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

După identificarea proprietăților 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, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

În anexe sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. În Anexa 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață relative. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat chiria proprietății analizate



REZULTATELE EVALUĂRII  
CHIRIA DE PIAȚĂ

Chirie lunară :

Valoare lunară :

|                  |              |                  |              |
|------------------|--------------|------------------|--------------|
| 1,24 Lei/mp/lună | 17,50 Eur/mp | 1,24 Lei/mp/lună | 17,50 Eur/mp |
|------------------|--------------|------------------|--------------|

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 09.08.2024 : 4,9767 LEI / EUR

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii de piața, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzație comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În piața specifică proprietății subiect, în marea majoritate a cazurilor, acest tip de imobil este subiectul unor tranzacții - sunt cumparate de către utilizatorii finali (pentru dezvoltare de tip imobiliar) - fiind mult mai puțin cazurile în care acesta sunt închiriate.

Ținând cont de toate aceste aspecte, luând în calcul criteriul adecvării, putem trage concluzia ca metoda comparației relative poate fi considerată cea mai adecvată. Prin prisma criteriului preciziei și al cantității de informații, încrederea cea mai mare o avem în valoarea rezultată în urma aplicării metodei comparației relative.

Analiza rezultatelor

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de metoda comparatiei relative, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

Concluzia asupra valorii

Chirie lunară :

Valoare lunară :

17,50 Eur/mp

1,24 Lei/mp/lună

17,50 Eur/mp

86,80 lei/mp

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 09.08.2024 : 4,9767 LEI / EUR



## 7. ANEXE

### Anexa nr. 1 – Abordarea prin piață - Analiza comparațiilor relative

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost închiriate recent sau care sunt oferite pentru închiriere.

Preturile de închiriere ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin chiria proprietatii subiect, pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative. Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

#### a. tehnicile cantitative:

- ✓ analiza pe perechi de date;
- ✓ analiza datelor secundare;
- ✓ analiza statistică;
- ✓ analiza costurilor;

#### b. tehnicile calitative:

- ✓ analiza comparațiilor relative;
- ✓ analiza tendințelor;
- ✓ analiza clasamentului;
- ✓ interviuri.

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piața, astfel încât să obțină 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. În cazul în 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, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății 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 etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate.

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.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Prop. imobiliare prezentate în fișa 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                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| CHIRIA DE PLAȚĂ (€/mp/lună)                                                                       | -                                                                                                               | 0.15 €                                                                              | 0.20 €                                                                           | 0.42 €                                                                        | 0.60 €                                                                        |
| SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)                                                                       | 70 mp                                                                                                           | 1700 mp                                                                             | 1000 mp                                                                          | 300 mp                                                                        | 500 mp                                                                        |
| TIPUL COMPARABILEI                                                                                | teren considerat liber                                                                                          | oferta                                                                              | oferta                                                                           | oferta                                                                        | oferta                                                                        |
| CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT                                                                        | teren considerat liber                                                                                          | teren considerat liber                                                              | nu este cazul                                                                    | nu este cazul                                                                 | nu este cazul                                                                 |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS                                                                     | drept de închiriere                                                                                             | drept de închiriere                                                                 | drept de închiriere                                                              | drept de închiriere                                                           | drept de închiriere                                                           |
| RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)                                                           | limitat în dezvoltare urbanistică                                                                               | fără restricții                                                                     | fără restricții                                                                  | fără restricții                                                               | fără restricții                                                               |
| LOCALIZARE                                                                                        | Hunedoara - zona mediană, Cartierul OM, str. Construcții Brancusi                                               | Banța - Petrosani - zonă periferică, cu legături facile de acces spre zona centrală | Valcea Iuliu – Lupeni, zonă periferică (între Vulcan și Lupeni)                  | Brasov, zona periferică cartier Stupini - str. Albinelor                      | Arad - zonă mediană str. Cocorilor                                            |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare) acces - str. C. Brancusi,                                 | strada + trotuare alăturate, Acces direct din strada                                                            | strada + trotuare alăturate, Acces direct din strada                                | strada + trotuare alăturate, Acces direct din strada                             | strada + trotuare alăturate, Acces direct din strada                          | strada + trotuare alăturate, Acces direct din strada                          |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                                                                                 | Teren drept, plan                                                                                               | Teren parțial drept, plan                                                           | Teren drept, plan                                                                | Teren drept, plan                                                             | Teren drept, plan                                                             |
| UTILITATI DISPONIBILE                                                                             | en/apa/gaz/canal - la limita proprietății                                                                       | en/gaz/apa/canal - la limita / în zona proprietății                                 | en/gaz/apa/canal - în zonă necesită bransament                                   | en/apa/gaz/canal - la limita proprietății                                     | en/apa/canal -pe proprietate gaz - la limita proprietății                     |
| FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE                                                                        | neregulată, poligonală cu 2 zone relativ regulate dreptunghiulare - garaj + curte FS total = cca. 10,57 ml      | Relativ regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 25 x 68 m, FS = 25 ml          | Relativ regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 74 x 13.50 m, FS = 13.50 ml | Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 15 x 20 ml FS = 15 ml            | Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 35,7 x 14 m, FS = 14 ml          |
| ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul constructibil) | locuri de parcare stradale/pe proprietate nu necesită cheltuieli de amenajare                                   | locuri de parcare stradale/pe proprietate nu necesită cheltuieli de amenajare       | locuri de parcare stradale/pe proprietate nu necesită cheltuieli de amenajare    | locuri de parcare stradale/pe proprietate nu necesită cheltuieli de amenajare | locuri de parcare stradale/pe proprietate nu necesită cheltuieli de amenajare |
| DESTINAȚIE (utilizarea terenului)                                                                 | funcțiuni complementare pentru proprietate rezidențială / activități prestări servicii în imobilele deținute de | funcțiuni complementare / prestări servicii                                         | funcțiuni complementare /prestări servicii                                       | funcțiuni complementare /prestări servicii                                    | funcțiuni complementare / prestări servicii                                   |



| CF 76289 Hunedoara<br>nr. cadastral 76289 |  | GRILA DATELOR DE PIATA<br>ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE                                                    |                                                                                     |  |                                                                  |  |                                                          |  |                                    |
|-------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| Element de comparatie                     |  | Subiect                                                                                                     | Comparabila A                                                                       |  | Comparabila B                                                    |  | Comparabila C                                            |  | Comparabila D                      |
| SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)               |  | 70 mp                                                                                                       | 1700 mp                                                                             |  | 1000 mp                                                          |  | 300 mp                                                   |  | 500 mp                             |
| CHIRIA DE PIATĂ (€/mp/lună)               |  | -                                                                                                           | 147 €/mp                                                                            |  | 200 €/mp                                                         |  | 417 €/mp                                                 |  | 600 €/mp                           |
| TIPUL COMPARABILEI                        |  | -                                                                                                           | oferta                                                                              |  | oferta                                                           |  | oferta                                                   |  | oferta                             |
| Marja de negociere (%)                    |  | -10%                                                                                                        | -10%                                                                                |  | -20%                                                             |  | -20%                                                     |  | -20%                               |
| CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT                |  | teren considerat liber                                                                                      | teren considerat liber                                                              |  | nu este cazul                                                    |  | nu este cazul                                            |  | nu este cazul                      |
| CHIRIE UNITARĂ (€/mp/lună)                |  | ?                                                                                                           | 0 €                                                                                 |  | 0 €                                                              |  | 0 €                                                      |  | 0 €                                |
| Preț eliberare amplasament (€/mp)         |  | ?                                                                                                           | 132 €/mp                                                                            |  | 160 €/mp                                                         |  | 334 €/mp                                                 |  | 48 €/mp                            |
| Elemente specifice tranzacției            |  |                                                                                                             |                                                                                     |  |                                                                  |  |                                                          |  |                                    |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS             |  | drept de închinare                                                                                          | drept de închinare                                                                  |  | drept de închinare                                               |  | drept de închinare                                       |  | drept de închinare                 |
| RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)    |  | limitat în dezvoltare urbanistică                                                                           | SIMILARĂ                                                                            |  | SIMILARĂ                                                         |  | SIMILARĂ                                                 |  | SIMILARĂ                           |
| LOCALIZARE                                |  | Hunedoara - zona mediană, Cartierul OM, str. Constantin Brancusi                                            | Băntă - Petrosani - zonă periferică, cu legături facile de acces spre zona centrală |  | Valcea Jiului – Lupeni, zonă periferică (între Vulcan și Lupeni) |  | Brasov, zona periferică cartier Stupini - str. Albinelor |  | Arad - zonă mediană str. Cocorilor |
| Caracteristici fizice                     |  |                                                                                                             | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SUPERIOARĂ                                               |  | SUPERIOARĂ                         |
| SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)               |  | 70 mp                                                                                                       | 1700 mp                                                                             |  | 1000 mp                                                          |  | 300 mp                                                   |  | 500 mp                             |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)   |  | strada + trotuare alăturate, acces - str. C. Brancusi,                                                      | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | INFERIOARĂ                         |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                         |  | teren drept, plan                                                                                           | Teren parțial drept, plan                                                           |  | Teren drept, plan                                                |  | Teren drept, plan                                        |  | Teren drept, plan                  |
| UTILITĂȚI DISPONIBILE                     |  | en/apa/gaz/canal - la limita proprietății                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | SIMILARĂ                                                         |  | SIMILARĂ                                                 |  | SIMILARĂ                           |
| IMPRELUNIRE                               |  | împrejmuit cu gard metalic și parțial limitat de clădire                                                    | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE                |  | neregulată, poligonală, cu 2 zone relativ regulate dreptunghiulare : garaj + curte FS total = cca. 10,57 ml | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   | INFERIOARĂ                                                                          |  | INFERIOARĂ                                                       |  | SIMILARĂ                                                 |  | SUPERIOARĂ                         |
| Comparabilitate                           |  | locuri de parcare stradale/pe proprietate                                                                   |                                                                                     |  |                                                                  |  |                                                          |  |                                    |



## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonnic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume bune, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării, în ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

### PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 0.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1700 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este inferioară dppd al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppd edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita / în zona proprietății), este inferioară dppd al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avansate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare funcțională complementară /prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este inferioară. Astfel: Amenajări exterioare (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului). În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ). UTILITATI DISPONIBILE, ). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este inferioară proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 0.1 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 0.2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1000 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dppd al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppd edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă necesită bransament), este inferioară dppd al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avansate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare funcțională complementară /prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: Amenajări exterioare (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ). UTILITATI DISPONIBILE, ). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este inferioară proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 0.1 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 0.3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 300 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dppd al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppd edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este inferioară dppd al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avansate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare funcțională complementară /prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: Amenajări exterioare (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 0.3 €/mp.

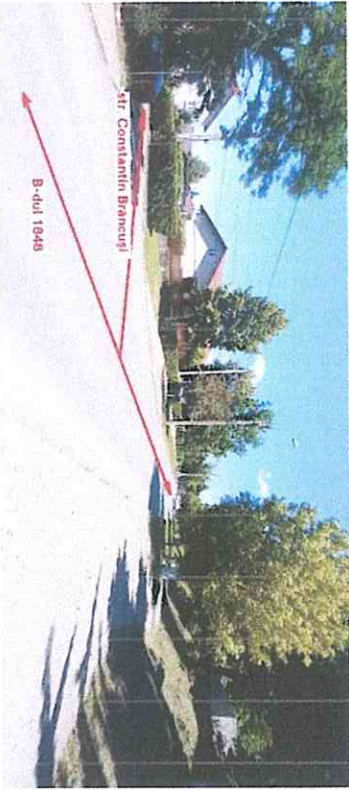
### PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 0 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dppd al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppd edilitar (en/apa/canal - pe proprietate gaz - la limita proprietății), este similară dppd al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai avansate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare funcțională complementară /prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: Amenajări exterioare (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), DESTINATIE (utilizarea terenului)). În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheituieli de aducere la stadiu constructibil), LOCALIZARE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 0.5 €/mp.



**ANEXA NR. 2**

Vederi zona intersecție Bdl. 1848 – str. Constantin Brâncuși



Zona de intersecție Bdl. 1848 – str. Constantin Brâncuși



Str. Constantin Brâncuși



Zona intersecție str. Constantin Brâncuși – str. Pictor N. Grigorescu





Zona de acces spre proprietate



Strada închisă de acces la proprietate deviată din str. C. Brâncuși





Vederi teren evaluat

















Anexa 4 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA  
DIRECȚIA PATRIMONIULUI  
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI, VANZĂRI, PRIVATIZARE  
Localitatea Hunedoara  
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA  
Către furnizor: **S.C. KAPITAL MINDS S.R.L.**  
Strada Anghelzi Tudor, nr. 21, Sector 2, Localitate: Bucureș  
CIF: 38632748

| Cod operații | Cod beneficiar | Nr comanda | Data |      |      |
|--------------|----------------|------------|------|------|------|
|              |                |            | Zi   | Lună | An   |
|              |                | 287        | 30   | 5    | 2024 |

Conform referat nr. 39975/27.05.2024  
DA35827537

| COD CPV    | DENUMIRE SERVICIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | U.M. | COD U.M. | CANTITAT E | PREȚ UNITAR | VALOAR E -LEI- | Valoare TVA | Valoare cu TVA | Termen de livrare |      |    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------------|------|----|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |          |            |             |                |             |                | Zi                | Lună | An |
| 71324000-5 | STUDIU DE OPORTUNITATE<br>- în vederea închirierii unui teren în suprațata de 70mp, situat în municipiul Hunedoara, str. Constantin Brancusi, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 76429, nr. topografic 76429, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara.<br>Valorificare patrimoniu prin închiriere. | buc. |          | 1          | 1.000,00    | 1.000,00       | 190,00      | 1.190,00       |                   |      |    |
| Total      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |          |            |             | 1.000,00       | 190,00      | 1.190,00       |                   |      |    |

PLATA ÎN TERMEN DE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2017

PRIMAR  
BOBOUTANU DAN

VIZA CFP  
SIMONA-ELENA

DIRECTOR ECONOMIC  
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC  
DERVADINA

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE  
PUISORU MOARA

DIRECTOR EXECUTIV  
DIRECTIA PATRIMONIULUI  
ALBU MARINELA MARGARETA

COMPARTIMENT CONCESIUNI ÎNCHIRIERI  
VANZARI PRIVATIZARE  
ROȘU SINTIA IONELA

Intenții 3 ex.  
Iova Iacob Damian

Ar. 79593 / 04.06.2024



DOCUMENTE - Teren intravilan – nr. CAD. 76429

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 76429 Hunedoara

Nr. cartea  
76429  
Luna  
06  
Anul  
2024

Cod evaluare  
10000715429

18853  
07  
06  
2024

10000715429

A. Partea I. Descrierea imobilului

|                                                                  |                 |                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| TEREN intravilan                                                 |                 |                                                                                                |  |
| Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Constantin Brancusi, Jud. Hunedoara |                 |                                                                                                |  |
| Nr. nr. cadastral                                                | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                         |  |
| 76429                                                            | 70              | Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL ȘI DELIMITAT DE CLADIRE |  |

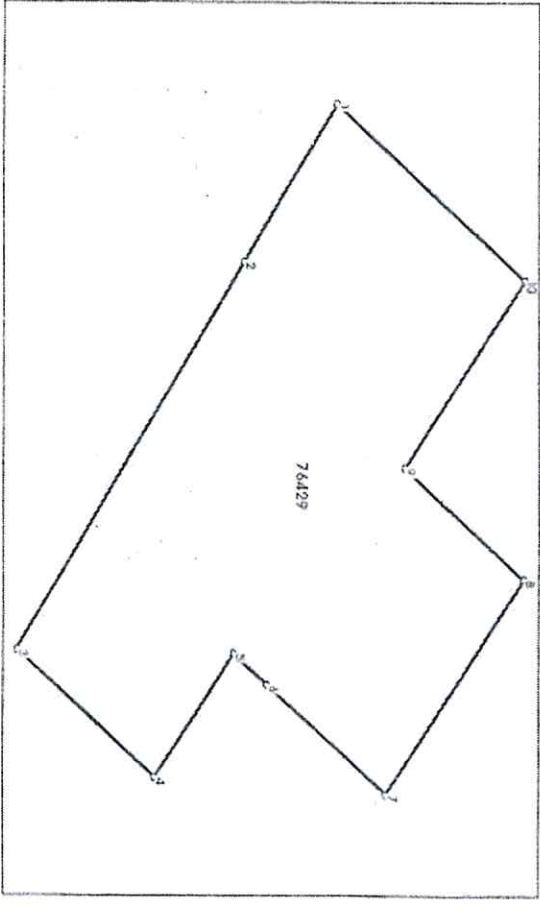
B. Partea II. Proprietari și acte

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Referințe |
| 18355 / 18/05/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |           |
| Act. Administrativ nr. nr. ADRESA NR. 41342, din 08/05/2023, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA, înscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU, din 18/05/2023, emis de BOTS ELENA; Act. Administrativ nr. CF 4981/1 BIS HUNEDOARA, din 17/05/2023 emis de BOTS ELENA; înscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE, din 18/05/2023 emis de BOTS ELENA;    |  |           |
| Se deschide CF nr. 76429/UAAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a Regulamentului de recepție și înscris în O.D.G. evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Anexa la O.D.G. ai ANCIPI nr. 600/2023 cuprunde imobilul cu nr. cad. 76429/UAAT Hunedoara descris în Partea I-a adus din CF 4981/1 Hunedoara nr. top 2170/2327/132            |  |           |
| 24365 / 10/07/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |           |
| Act. Administrativ nr. nr. HOTĂRÂREA NR. 252/2023, din 30/06/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, înscris Sub Semnatura Privata nr. ADRESA NR. 41342, din 08/05/2023, emis de BOTS ELENA; Act. Administrativ nr. CF 4981/1 BIS HUNEDOARA, din 17/05/2023 emis de BOTS ELENA; înscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE, din 18/05/2023 emis de BOTS ELENA; |  |           |
| Act. Administrativ nr. nr. Certificat fiscal nr. 12346, din 10/07/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA, înscris Sub Semnatura Privata nr. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE, dobândit prin Constituție, cota 33                                                                                                                                                                       |  |           |
| Act. Actuala I/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |           |
| 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CF. 2127/028, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |           |
| C. Partea III. SARCINI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |           |
| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |           |
| NU SUNT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |           |

Anexa Nr. 1 la Partea I

|               |                 |                                                                              |  |
|---------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|--|
| Teren         |                 |                                                                              |  |
| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                       |  |
| 76429         | 70              | TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD DE METAL ȘI DELIMITAT DE CLADIRE |  |

\* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. Cat | Categorie teren | Suprafața (mp) | Tartă | Parcela | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|-----------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | teren           | 70             |       |         |          |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

| Punct | Punct | Lungime segment (m) |
|-------|-------|---------------------|
| 1     | 2     | 3.414               |
| 2     | 3     | 8.385               |
| 3     | 4     | 3.7                 |
| 4     | 5     | 2.77                |
| 5     | 6     | 0.896               |
| 6     | 7     | 3.201               |

— Distanța dintre puncte este formată din proiectele Scare 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului. Codul de verificare este valabil



Documente care conțin date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001



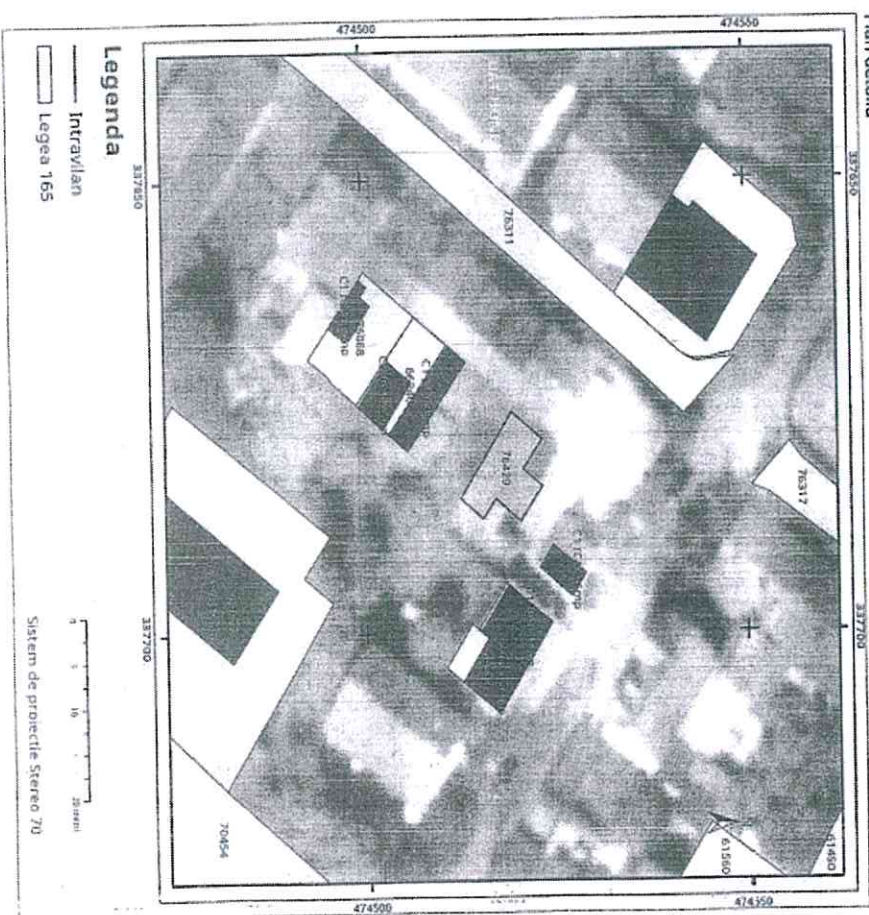
ANCP  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**  
pentru imobilul cu IE 76429, UAT Hunedoara /  
HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Constantin Brancusi

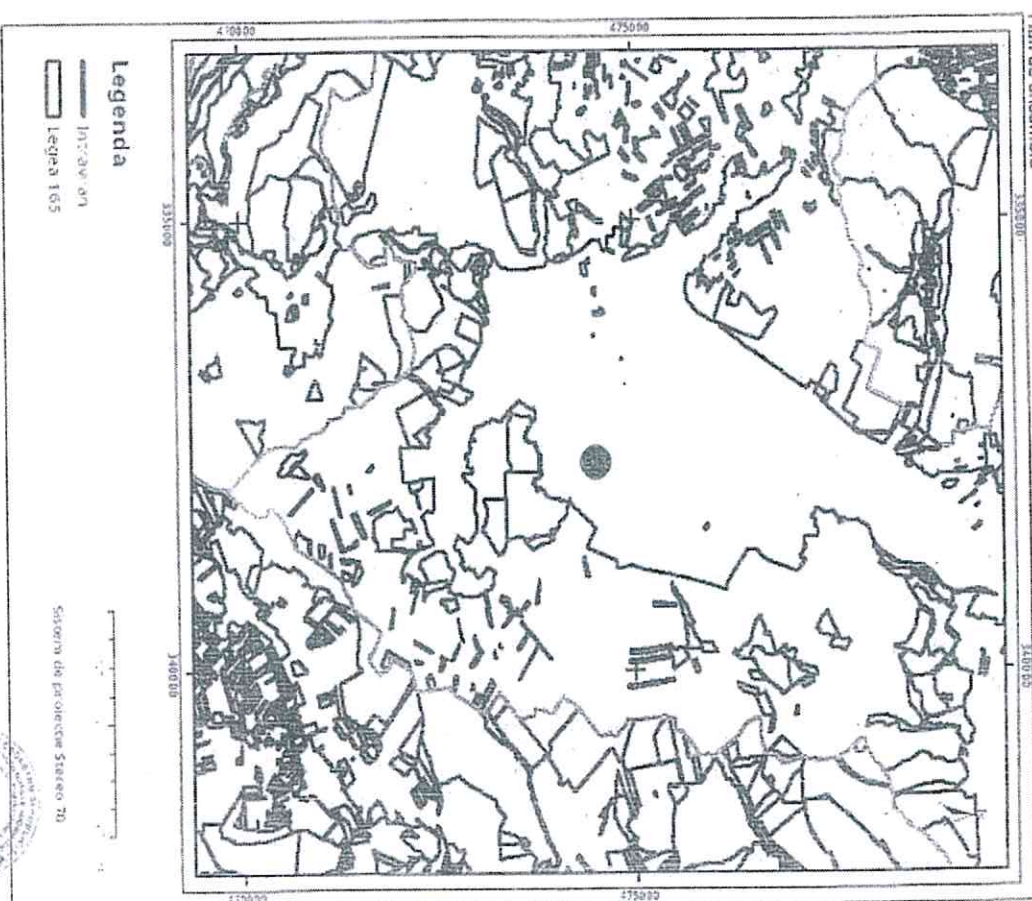
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr. carte | 18846 |
| Zila      | 07    |
| Luna      | 06    |
| Anul      | 2024  |

Cod verificare  
1005953446

Teren: 70 mp  
Teren: intravilan  
Categorie de folosinta(mp): Curi Construcii 70mp  
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Ultima actualizare a geometriei: 19-05-2023  
Data și ora generării: 07-06-2024 11:34

Semnificativ electronic



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HUNEDOARA  
MUNICIPIUL HUNEDOARA  
CONSILIUL LOCAL



**HOTĂRÂREA NR. 252/2023**

privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;  
Analizând Proiectul de hotărâre nr. 286/13.06.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 51844/13.06.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 51846/13.06.2023;  
Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 56999/28.06.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 56511/27.06.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 57499/29.06.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 57503/29.06.2023;  
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;  
În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139, și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1. –** Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a următoarelor terenuri, astfel:  
a) teren în suprafață de 262 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Libertății jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76426 Hunedoara nr. cadastral 76426;  
b) teren în suprafață de 70 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Constantin Brâncuși, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76429 Hunedoara nr. cadastral 76429  
**Art.2. –** Prezența hotărâre se poate contesta de cei interesați la instanța competentă, în termenul prevăzut de lege.

**Art.3. –** Hotărârea se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Hunedoara, Direcției Economice, Serviciului Juridic, Administrației Publice Locală și Autoritate Tutelară, Compartimentului Inventar, Biroului concesiuni, închirier, vânzare, privatizare, Biroului urbanism, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare, relații cu investitorii, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local, relațiacu mediul asociativ.

HUNEDOARA, la 30.06.2023  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
ANDREI HONUȚ FETICA

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Hotărârea se adoptă cu vot liber exprimat 20 voturi „pentru”  
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată.



## COMPLETE EXECUTIVE

PENTRU EXECUTARE DE LUCRARI

№ 116/114.692 dtd 17.11.2014

Ca urmare a cererii adresată de MAJESTATII ROYALES

| social<br>cu domiciliat | in localitatea | numar | data |
|-------------------------|----------------|-------|------|
|                         |                |       |      |

AL 112-217  
 11/12/1965  
 11/12/1965

Regiunea

SE AUTORIZA

Acțiunile înregistrate la Registrul Comerțului al județului Iași, în anul 1914, pe baza...

673000893 A DOUT BOLA DE FUELA PERDIDA EN LA CARRERA

---

11-10019

in localization

compound dim?

a) Încercări de bază - construirea unei vechicofotografie în prezenta a

PORE CEMENT, CONTAINING PROTECTANT, IS AVAILABLE IN 50 LB. BAGS

guerele cu lozti folosite de mai multe persoane

COAST GUARD VESSEL IN CASE APPROXIMATELY 11:50 PM

**THE**

100

in conformitate cu documentatia tehnica, vizata de noi spre neschimbare, cuprinzandu

scrie și desenate precum și avizele și aprobări legale specificate în cererile respective.

fac parte integrală din autorizația de fapt.

VALIGARE TOTALIZ. A JUDECATORUL PONTA R. 1987

de lei 5.200.000.000 lei  
 pe o perioadă relativă timp de 1 an de la data eliberării ei.

Memorandarea nr. 444 din 1994 a autoritatii incuș și a documentației care a stat în

aliberați ei, să va urmări conștient prevederilor art. 16 din Decretul nr. 146/1955

S-a eliberat autorizația de față împreună cu documentația necesară a activității.

1

Secretary

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

...documentelor tehnice și un eșu

planului general (Planul de dezvoltare) și  
planului particular (Planul de dezvoltare) tehnic.

1. The first step in the process of identifying a problem is to recognize that a problem exists. This involves gathering information about the situation and identifying the specific issue that needs to be addressed.

---

cu chitaşu nr. 24030 din \_\_\_\_\_

**Data** 14 Apr. 1983

**Secretary**

Executantul lucrărilor este obligat

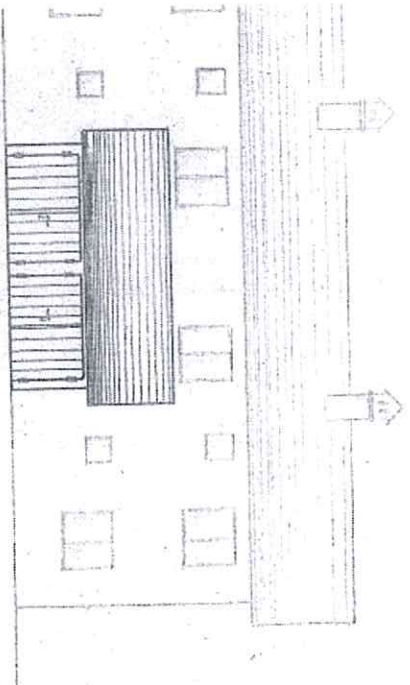
— de a abun, în plus, cu pașii de

un fel pe şantier la executarea lucrărilor.

... în anexate la dosarul construcției

1. P. H. — 5b. H. A. 767-





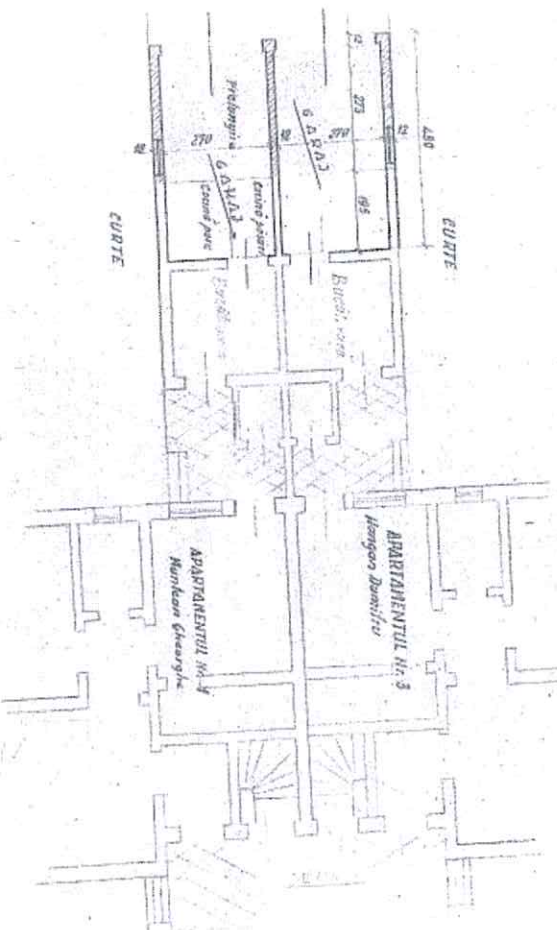
VEDERE DIN SPATELE BLDULUI



PLAN DE SITUATIE



VEDERE DIN STRADA BRINCUS



PLANUL GARAJULUI

Municipalitatea  
Hunedoara

PROIECTANT  
ARHITECT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funcară Nr. 64571-C1-U1 Hunedoara

Nr. cerere: 19475  
Ziua: 08  
Anul: 2022

Cod unic  
1001245571



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 4081/2461 corespunzător CF 5829/41

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Constantin Brancusi, Nr. 10, Bl. 10, Ap. 4, Jud. Hunedoara

| Parti comune: nu sunt specificate | Suprafața utilă (mp) | Cote partii comune | Cote teren comune | Observații / Referințe                            |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| AI                                | Top: 67              |                    |                   | Apartament cu 2 camere de locuit cu o sup=66,74mp |
| 2170/101/4                        |                      |                    |                   |                                                   |

B. Partea II. Proprietarii și acte

| Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
|------------------------------------------------------------------------|-----------|

401 / 10/06/1987

Certificat De Moștenitor nr. 70/58, din 12/03/1987 emis de Notariatul de Stat Local Hunedoara;

AI / B.5

Inhabilitare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobândit

prin Succesiune, cota acțiunii 3/8

B3

1) BALTAC VERGINICA

CRISTINA (proveniență din conversia CF 4981/2461 corespunzător CF 5829/41)

47763 / 21/12/2018

Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR.71, din 20/12/2018 emis de ANCA LĂVINĂ;

AI

Inhabilitare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe

B4 urma defunctei HANGANU TITIA, dobândit prin Succesiune, cota

acțiunii 5/8

1) BALTAC VERGINICA

CRISTINA

C. Partea III. SARCINI

Inscrierți privind dezbaterile bunei drepturi de proprietate, drepturi reale

Referințe

NU SUNT

Carte Funcară Nr. 64571-C1-U1 Comuna/Dias/Municipiu: Hunedoara  
Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Constantin Brancusi, Nr. 10, Bl. 10, Ap. 4, Jud.

| Parti comune: nu sunt specificate | Suprafața utilă (mp) | Cote partii comune | Cote teren comune | Observații / Referințe                            |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| AI                                | Top: 67              |                    |                   | Apartament cu 2 camere de locuit cu o sup=66,74mp |
| 2170/101/4                        |                      |                    |                   |                                                   |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este disponibil 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 obligatorie, cu acceptul expres sau protocolet 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este disponibil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/06/2022, 09:15



Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-la-10-km-de-petrosani-IDivjSo.html>



**Email**    **PRIVAT**    ⓘ  
Activ pe 02 august 2024

 **0765 261 429**

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Hunedoara](#) / [Terenuri - Banita](#)

Inchiriez teren la 10 km de Petrosani  
**250 €/luna**                      **0,15 €/mp/luna**

|                 |                           |                                     |
|-----------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Persoana fizică | Suprafata utila: 1 700 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan |
|-----------------|---------------------------|-------------------------------------|

DESCRIERE

Inchiriez teren în comuna Banita Jud Hunedoara cu intrare din strada principală DN66, teren situat la 1 ora de mers cu mașina până la autostrada Vestului, terenul este primul legat la transformatorul de curent având o capacitate de 400 A, platformă betonată suprafata utilă 1700 mp , pe teren este și o mică construcție din beton, se poate modifica cum dorește noul proprietar cu scădere din chiria lunară.

ID: 273576952

Vizualizare: 358

Postat 08 august 2024



Oferta validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- Amplasament inferior – zona Banita - Petrosani
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zonă sau la limita proprietatii, acces asfaltat, teren neîmprejmuit.
- Teren parțial drept, front stradal cca. 25 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%



## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 2

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/1000-mp/i26fi0177f4e76622880965ggf73i570.html>

**publi24.ro**



Daniel Diaconescu  
☎ Telefon validat

0735664870

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren industrial

1000 mp

200 EUR/luna negociabil

♀ Hunedoara, Lupeni  
Vasile Popescu 148, 2005

0,20 EUR/mp/luna

### Descriere

terenul se afla la intrare in Lupeni cum vi de la Vulcan

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0735664870



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Amplasament Valea Jiului – Lupeni ,zonă periferică (între Vulcan și Lupeni)
- Teren plan, drept , deschidere la strada cca. 13,50 ml. Acces direct din stradă, drum pietruit, împrejmuit cu gard ușor
- utilitati : en / gaz / apa / canal – în zona proprietății
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 20%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3

**Sursa :** <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-in-centru-stupini-IDhm1tl.html>  
**Sursa :** <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-in-centru-stupini-IDhm1tl.html>





Oana

PRIVAT ⓘ

Activ pe 02 august 2024



072 123 7368

Procedura principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Brasov / Terenuri - Blazoa

Teren de inchiriat in centru Stupini

125 €

Prețul e negociabil

0,417 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 300 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Inchiriez parcele de 300 mp (15 ml x 20 ml lungime). Se poate inchiria si multiplu de 300 mp (600 mp, 900 mp, 1200 mp, 1500 mp etc). Terenul se preteaza pentru desfasurarea diverselor activitati, inclusiv amplasare containere mobile, zona cu vad, Str.Albinelor, in drum spre aeroport. Inchiriez si parcele de alte dimensiuni, cu alta pozitionare, tot in Stupini, pentru depozitare materiale (produse paletizate cat si nepaletizate), activitati de relaxare, agricultura (solar), parcare rulote etc. Nu se accepta constructii cu fundatie pe aceste terenuri. Terenurile NU sunt de vanzare.

ID: 25644614

Vizualizări: 1764

Postat 31 iulie 2024

Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- Amplasament : Brasov, zona periferica – cartier Stupini, str. Albinelor
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății, acces asfaltat, teren neîmprejmuit.
- Teren plan drept, formă regulată, dimensiuni 15 x 20 ml, FS = cca. 15 ml
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 25%





## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 4

**Sursa :** <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare / de inchiriat / terenuri / teren- ptr- casa / anunt / teren- de- inchiriat- pe- strada- cocorilor / 936964d745ig74g2e4627gh37gf4f316.html>

**publi24.ro**

0747847112

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

Teren de inchiriat pe strada Cocorilor

Arad, Arad Contactii

Validabil din 06.08.2024

**300 EUR/luna**  
**0,60 EUR/mp/lună**

### Specificatii

### Descriere

|                     |                                                             |                                                                                                                                                                          |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata terenului | 500,0 m <sup>2</sup>                                        | RE/MAX Dynamic va propune spre inchiriere un teren intravilan. Acesta se afla pe strada Cocorilor si are o suprafata de 500mp. Ca si utilitati dispune de curent si apa. |
| Front stradal       | 12                                                          | Fiind pietruit, terenul este ideal pentru parcani auto sau alte activitati.                                                                                              |
| Numar fronturi      | 1                                                           | Pentru mai multe informatii, ma puteti contacta la numarul de telefon afisat.                                                                                            |
| Amenajare strazi    | Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun | Vezi detalii pe <a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>                                                                                                         |



Oferta validată telefonic. Alte informații obținute :

- utilitati : en / apa / canal –pe proprietate, gaz - la limita proprietății, acces asfaltat, teren mprejmuit.
- Teren plan drept, formă regulată – dreptunghiulară, dimensiuni cca. 35,7x 14 ml, FS = cca. 14 ml
- Marja de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 25%

## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 5

**Sursa :** <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/68891f7ifh087e10eeh27gg0262i8h97.html>

**publi24.ro**

0726630045

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

Inchiriez teren intravilan

**350 EUR/lună negociabil**

📍 [Hunedoara, Pestisu Mare](#)

Validat din 09.08.2024

**0,12 EUR/mp/lună**

### Descriere

Inchiriez teren intravilan situat în Pestisu Mare la aproximativ 50 metri de șoseaua principală.

Suprafața 3000 mp cu toate utilitățile la poartă.

Pentru mai multe detalii contactați la telefon.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0726630045





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-inchiriat-teren-700-mp-stradal-sacalaz/3706heeh9hi473e5e06643612d172d77.html>

publi24.ro

0722435882

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

De inchiriat-Teren 700 mp,stradal,Sacalaz

9 Timis, Sacalaz

Validat din 08.08.2024

700 EUR/lună  
1 EUR/mp/lună

Specificatii

|                     |                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Suprafata terenului | 700, 0 m <sup>2</sup>                                       |
| Front stradal       | 13                                                          |
| Amenajare strazi    | Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun |
| Utilitati generale  | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Telefon                      |
| Alte caracteristici | Acces auto, La sosea, Teren imprejmuit                      |

Descriere

Oferim spre inchiriere un teren 700 mp,stradal, in Sacalaz. Pretabil pentru diverse activitati,vad comercial si trafic auto. utilitati :apa, curent, canalizare  
Pret:700 euro + comisionul agentiei  
0722.43.58.82

Vezi detalii pe [www.immimo.ro](http://www.immimo.ro)



## OFERTE DE VANZARE TERENURI

### Comparabila 7

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/craiova-de-inchiriat-teren-b-ul-stirbei-voda-colt-cu-b-ul-riului/7808657270606b5f.html>

**publi24.ro**

0765490608

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

Craiova , De inchiriat teren B-ul Stirbei Voda colt cu B-ul Riului

📍 Dolf, Craiova

Validat din 01.08.2024

**2 EUR/mp/lună**

**Specificatii**      Suprafata terenului 550, 0 m<sup>2</sup>      Front stradal 55.00

**Descriere**

De inchiriat teren stradal intravilan , B-ul Stirbei Voda colt cu B-ul Riului de suprafata de 550m2 deschidere la 2 bulevarde 55m2 La cerere posibilul chiras se poate racorda la utilitati, acestea se afla la limita de proprietate. Tideal pt activitate comercial spalatoria,service auto etc, suprafata totala: 550, Front stradal: 55

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)





OFERTE DE VANZARE TERENURI

Alte comparabile

| Link adresă                                                                                                                                                                                                                                           | Județ     | Localitate     | Amplasament în localitate | Categorie teren | Suprafața mp | Utilități              | CMBU                                      | Preț închiriere / ofertă Eur/mp/lună |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|---------------------------|-----------------|--------------|------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-teren-in-salcea-la-e-58-IDiv786.html                                                                                                                                                                         | Suceava   | Oras Salcea    | central                   | intravilan      | 1000         | în zonă                | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 0.35                                 |
| https://www.storia.ro/ro/oferta/de-nchiriat-843-mp-teren-in-pectea-cu-vizibilitate-la-dn7-IDAFGE.html?_gl=1*nxxf*_gl_au*MTAwMDISMDOIC4NzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNDY1NjUxNC40LjAUMTCyNDY1NjUxNC4wLjAUMMA..       | Arad      | Pecica         | periferica                | intravilan      | 843          | pe proprietate         | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 0.71                                 |
| https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-in-floresti-zona-str-somesului-ID5j9.html?_gl=1*yt53*_gl_au*MTAwMDISMDOIC4NzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNDY1NjUxNC40LjAUMTCyNDY1NjUxNC4wLjAUMMA..                | Cluj      | Floresti       | mediana                   | intravilan      | 1,000        | la limita proprietății | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 1.20                                 |
| https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-otopeni-str-23august-IDijzp3.html                                                                                                                                                                      | Ilfov     | Otopeni        | central                   | intravilan      | 1,000        | în zonă                | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 2.00                                 |
| https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriat-teren-posibilitate-achizitionare-in-2-rate-IDtdtr.html                                                                                                                                               | Vâlcea    | Râmnicu Vâlcea | mediana                   | intravilan      | 1,000        | în zonă                | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 2.00                                 |
| https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-aurei-vlaicu-141-constanta-IDglagm.html                                                                                                                                                                   | Constanța | Constanța      | mediană                   | intravilan      | 100          | în zonă                | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 2.00                                 |
| https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1000-mp-de-inchiriat-la-strada-principala-in-casin-IDPQ4.html?_gl=1*mdcnbo*_gl_au*MTAwMDISMDOIC4NzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNDY1NjUxNC40LjAUMTCyNDY1NjUxNC4wLjAUMMA..       | Bacău     | Cășin          | central                   | intravilan      | 1,000        | în zonă                | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 0.60                                 |
| https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-sacele-IDiljce.html                                                                                                                                                                       | Brasov    | Săcele         | mediană                   | intravilan      | 1000         | pe proprietate         | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 1.00                                 |
| https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-600-mp-cu-posibilitate-de-extindere-ghiroda-IDAPB3.html?_gl=1*rdcva*_gl_au*MTAwMDISMDOIC4NzIzODIzMTM4*_ga*MTg5NzQ3OTU3LjE3MjM4MjMxMzY*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNDY1NjUxNC40LjAUMTCyNDY1NjUxNC4wLjAUMMA.. | Timis     | Ghiroda        | mediana                   | intravilan      | 600          | pe proprietate         | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 1.00                                 |
| https://www.publi24.ro/anuntur/Imobiliare/de-inchiriat/terenur/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren/e88g7553ae35780d2760e1e8e7gffes.html                                                                                                           | Arges     | Pitești        | medină                    | intravilan      | 500          | în zona proprietății   | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 1.00                                 |
| https://www.publi24.ro/anuntur/Imobiliare/de-inchiriat/terenur/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-la-dn24-pt-spatoare-service-vulcanizare-hala/8516h8e0df8g79132144019217299e5f.html                                                             | Vaslui    | Vaslui         | periferica                | intravilan      | 1000         | în zona proprietății   | Prestări servicii Funcțiuni complementare | 0.10                                 |
| https://www.publi24.ro/anuntur/Imobiliare/de-inchiriat/terenur/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-lang-aeroport-amenajat-pazit-supravegheat/g4g19061955d7053d1871296f15604f.html                                                                 | Timis     | Timisoara      | periferic                 | intravilan      | 500          | in zona                | prestări servicii (parcare)               | 1.00                                 |