

Anexa nr. 2 – Evaluarea terenului

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapetele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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 piața similară 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 - SIMILAR PENTRU TOATE CELE 6 PARCELE

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

- 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, vechitățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- Colectarea** – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.
- Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- Diseminarea** – Presupună 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 PIAȚĂ (€/mp)	-	3.50 €	2.50 €	2.85 €	2.00 €
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Țârgoviște - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană zona Calea Craiovei	Țârgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centru Drobeta Turnu - Severn, zonă periferică
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire)	strada + trotuare afălate, Acces - str. Carpați, neîmprejmuie	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuie	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuie	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuie	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuie
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apă/gaz/canal - în zona, pe str. Carpați - necesită bransamente	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită bransament	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru bransare
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m FS = cca. 17,16 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m, FS = 12,50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11,70 ml FS = 11,70 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiu constructibil)	locuri de parcare stradale cheltuieli de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate	locuri de parcare stradale / pe proprietate
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială / prestații servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare

CF 76294 Hunedoara nr. cadastral 76294		GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE			
Element de comparatie		Comparabila A		Comparabila B	
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	Subiect 200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)		3.50 €/mp	2.50 €/mp	2.85 €/mp	2.00 €/mp
TRIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Margia de negociere (%)		-20%	-15%	-15%	-20%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	?	2.80 €/mp	2.13 €/mp	2.42 €/mp	1.60 €/mp
Elemente specifice tranzacției		Comparabila C		Comparabila D	
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Comparabilitate	nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății		Comparabila C		Comparabila D	
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană zona Calea Craiovei	Târgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centura Drobeta Turnu - Severin, zonă periferică
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
Caracteristici fizici		Comparabila C		Comparabila D	
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTENDOARE (străzi, trotuare, împrejmuire)		Comparabila C		Comparabila D	
Acces - str. Carpați, neîmprejmuț	strada + trotuare alăturate, Acces direct, neîmprejmuț	strada + trotuare alăturate, Acces direct, neîmprejmuț	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuț	strada + trotuare alăturate, Acces direct, neîmprejmuț	strada + trotuare alăturate, Acces direct, neîmprejmuț
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF		Comparabila C		Comparabila D	
Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE		Comparabila C		Comparabila D	
pe str. Carpați - necesită brangamente	en/gaz/apă/canal - în zona, proprietăți	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită transament	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru brangane	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru brangane
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
VAD COMERCIAL		Comparabila C		Comparabila D	
trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
Comparabilitate	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCIDERE		Comparabila C		Comparabila D	
regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m, FS = 12.50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11.70 ml, FS = 11.70 ml	Regulată poligonală, FS = cca. 20 ml	Ne regulată poligonală, FS = cca. 20 ml
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de amenajare conform PUZ constructibil)		Comparabila C		Comparabila D	
locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale	locuri de parcare stradale / pe proprietate	locuri de parcare stradale / pe proprietate	locuri de parcare stradale / pe proprietate
aprobate	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)		Comparabila C		Comparabila D	
comercială / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ		SUPERIOARĂ	
6	4	3	7	3	7
INFERIOARĂ		INFERIOARĂ		INFERIOARĂ	
1	1	1	1	3	3
COMPARABILITATE GLOBALA		COMPARABILITATE GLOBALA		COMPARABILITATE GLOBALA	
ANALIZA CLASAMENTULUI	2.80 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Comparabila A	2.80 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Comparabila C	2.42 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Comparabila B	2.13 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Proprietatea subiect	1.8 €/mp/lună	1.8 €/mp/lună	360. €/lună	8.94 lei/mp/lună	1788.2 lei/lună
Comparabila D	1.60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	4.9672 lei/€ (curs BNR)	

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 prop. comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, 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 2,8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 143 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este similară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmurire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2,8 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2,1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă necesită bransament), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmurire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B 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 ca 2,1 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2,4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății),este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmurire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). 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 2,4 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru bransare), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, acestea este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmurire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 1,6 €/mp.

CF 762993 Hunedoara nr. cadastral 762993		GARA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie		Subiect	Comparabila A		Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA ÎNCĂLZIRABILĂ (mp)		200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp	200 mp
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)		-	3.50 €/mp	2.50 €/mp	2.85 €/mp	2.00 €/mp	2.00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI			oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)			-20%	-15%	-15%	-20%	-20%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT		teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț elaborare amplasament			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/m)		?	2.80 €/mp	2.13 €/mp	2.42 €/mp	1.60 €/mp	1.60 €/mp
Elemente specifice tranzacției		absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		absolut	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
COMPARABILITATE		nu sunt	similar	similar	similar	similar	similar
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)		nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății							
LOCALIZARE		Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Târgoviște - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană zona Calea Craiovei	Târgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centura Drobeta Turnu - Severin, zonă periferică	
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	
Caracteristici fizici							
SUPRAFAȚA ÎNCĂLZIRABILĂ (mp)		200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp	200 mp
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire)		strada + trotuare asfaltate, Acces - str. Carpați, neîmprejmuț	strada + trotuare asfaltate, Acces direct , neîmprejmuț	strada + trotuare asfaltate, Acces direct , neîmprejmuț	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuț	strada + trotuare asfaltate, Acces direct , neîmprejmuț	strada + trotuare asfaltate, Acces direct , neîmprejmuț
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE		en/apă/gaz/canal - în zona , pe str. Carpați - necesită bransamente	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită bransament	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru bransare	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru bransare
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
VAD COMERCIAL		trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
Comparabilitate			SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		regulată, dreptunghiuară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m FS = cca. 17,16 ml	Regulată dreptunghiuară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiuară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m, FS = 12,50 ml	Regulată dreptunghiuară cu laturile de cca. 18 x 11,70 ml FS = 11,70 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml
Comparabilitate			INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de amenajare conform PUZ constructibil)		locuri de parcare stradale cheiului de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)		comercială / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ			4	3	3	1	1
SIMILARĂ			6	7	7	7	7
INFERIOARĂ			1	1	1	3	3
COMPARABILITATE GLOBALA			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI							
Comparabila A		2.80 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Comparabila C		2.42 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Comparabila B		2.13 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	
Proprietatea subiect			1.8 €/mp/lună	360. €/lună		8.94 lei/mp/lună	1788.2 lei/lună
Comparabila D		1.60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ		4.9672 lei/€ (curs BNR)	

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 telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, 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 plată), 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 2.8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 143 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCINDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2.8 €/mp.
Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă necesită bransament), este superioară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCINDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2.8 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă necesită bransament), este superioară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCINDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2.1 €/mp.
Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). 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 2.4 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilitar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). 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 2.4 €/mp.
Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru branșare), este superioară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCINDERE,). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 1.6 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru branșare), este superioară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCINDERE,). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 1.6 €/mp.

**CF 76292 Hunedoara
nr. cadastral 76292**

**GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRACATA INCADRABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
CHIRIA DE PIATĂ (€/mp)	-	3.50 €/mp	2.50 €/mp	2.85 €/mp	2.00 €/mp
TIPIUL COMPARABIL EI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)		-20%	-15%	-15%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARA (€/mp)	?	2.80 €/mp	2.13 €/mp	2.42 €/mp	1.60 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)	nu sunt	similara	similara	similara	similara
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Targoviste - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană, zona Calea Crișului	Targu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centura Drobeta Turnu - Severin, zonă periferică
Caracteristici fizice					
SUPRACATA INCADRABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, imprejurimi)	strada + trotuare afălate, Acces - str. Carpați, neimprejmuit	strada + trotuare afălate, Acces direct , neimprejmuit	strada + trotuare afălate, Acces direct , neimprejmuit	stradă asfaltată, acces din stradă, neimprejmuit	strada + trotuare afălate, Acces direct , neimprejmuit
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE	en/gaz/apă/canal - în zona, pe str. Carpați - necesită branșamente	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită branșament	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru branșare
VAD COMERCIAL	trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m FS = cca. 17,16 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m, FS = 12,50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11,70 ml, FS = 11,70 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de amenajare conform PUZ construiții)	locuri de parcare stradale cheltuieli de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare
SUPERIOARĂ	4	3	3	3	1
SIMILARĂ	6	7	7	7	7
INFERIOARĂ	1	1	1	1	3
COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila A	2.80 €/mp				
Comparabila B					
Comparabila C	2.42 €/mp				
Comparabila D					
Comparabila B	2.13 €/mp				
Proprietatea subiect					
Comparabila D	1.60 €/mp				

VALOARE DE PIATA

1.8 €/mp/lund
360. €/luno
8.94 lei/mp/lund
1788.2 lei/lund

echivalent a
4.9672 lei/€ (curs BNR)

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 telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila de date 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 tranzacționări (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de plată. 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 COMPARABILA A		Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 2.8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 143 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este similară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 2.8 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA B		Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă neexistă bransament), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 2.1 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA C		Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică de 2.4 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA D		Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru branșare), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul strădal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiului de aducere la stadiul constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mare de 1.6 €/mp.

CF 76291 Hunedoara nr. cadastral 76291		GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE			
Element de comparatie		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)		200 mp	143 mp 2.50 €/mp	200 mp 2.85 €/mp	200 mp 2.00 €/mp
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)		-	oferta -20%	oferta -15%	oferta -20%
TIPUL COMPARABILITĂȚII		Marja de negociere (%)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT		teren considerat liber	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITATĂ (€/mp)		?	2.80 €/mp	2.13 €/mp	2.42 €/mp
Elemente specifice tranzacției		absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		absolut	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)		nu sunt	similar	similar	similar
Elemente specifice proprietății		nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
LOCALIZARE		Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Țârnoviște - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Piești, zonă semicentrală / mediană zona Călea Craiovei	Țârgu Jiu, zona periferică str. Calea București
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)		200 mp	143 mp SUPERIOARĂ	200 mp SIMILARĂ	200 mp SIMILARĂ
Comparabilitate					
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotoare, împrejmuiri)		strada + trotoare asfaltate, Acces - str. Carpați, neîmprejmuit	strada + trotoare asfaltate, Acces direct, neîmprejmuit	strada + trotoare asfaltate, Acces direct, neîmprejmuit	strada + trotoare asfaltate, Acces direct, neîmprejmuit
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE		en/gaz/gaz/canal - în zona, pe str. Carpați - necesită bransamente	en/gaz/gaz/canal - la limita proprietății	en/gaz/gaz/canal - în zonă necesită bransament	en/gaz/gaz/canal - la limita proprietății
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
VAD COMERCIAL		trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
Comparabilitate			SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m FS = cca. 17,16 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m, FS = 12,50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11,70 ml FS = 11,70 ml
Comparabilitate			INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de amenajare conform PUZ construibil)		locuri de parcare stradale cheltuieli de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
Comparabilitate			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)		comercială / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare
Comparabilitate			SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ			4	3	3
SIMILARĂ			6	7	7
INFERIOARĂ			1	1	1
COMPARABILITATE GLOBALĂ			SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila A		2.80 €/mp	SUPERIOARĂ		
Comparabila C		2.42 €/mp	SUPERIOARĂ		
Comparabila B		2.13 €/mp	SUPERIOARĂ		
Proprietatea subiect			1.8 €/mp/lună	VALOARE DE PIATA echivalent a	8.94 lei/mp/lună
Comparabila D		1.60 €/mp	INFERIOARĂ	360. €/lună	1788.2 lei/lună

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 telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat 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 plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de plată. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență 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 2,8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 143 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), este similară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, chetuieli de aducere la stadiul constructii)). • În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 2,8 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2,1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - în zonă necesită bransament), este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, chetuieli de aducere la stadiul constructii)). • În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică ca 2,1 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2,4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/apă/gaz/canal - la limita proprietății),este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, chetuieli de aducere la stadiul constructii)). 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mică de 2,4 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru bransare), este superioară dpdv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar efortor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA ÎNCHIRIABILĂ (mp) , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare,împrejmuire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, chetuieli de aducere la stadiul constructii)), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN 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 plată se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de plată a proprietății subiect este mai mare de 1,6 €/mp.

CF 76290 Hunedoara nr. cadastral 76290		GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATILOR RELATIVE			
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA ÎNCĂLZIBILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
CHIRIA DE PIAȚĂ (€/mp)	-	3.50 €/mp	2.50 €/mp	2.85 €/mp	2.00 €/mp
TIPUL COMPARABILITĂȚII	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Maria de negociere (%)	-	-20%	-15%	-15%	-20%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/mp)	?	2.80 €/mp	2.13 €/mp	2.42 €/mp	1.80 €/mp
Elemente specifice tranzacției	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
COMPARABILITATE	COMPARABILITATE	SIMILARĂ	similar	similar	similar
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Țirgoște - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană zona Calea Craiovei	Țirgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centura Drobeta Turnu - Severin, zonă periferică
COMPARABILITATE	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFAȚA ÎNCĂLZIBILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
COMPARABILITATE	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotoare, împrejmuire)	strada + trotuare afălate, Acces - str. Carpați, neîmprejmuț	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuț	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuț	strada asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuț	strada + trotuare afălate, Acces direct, neîmprejmuț
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/gaz/gaz/canal - în zona, pe str. Carpați - necesită bransamente	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită bransament	en/apă/gaz/canal - în zonă, necesită bransament	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru bransare
COMPARABILITATE	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
VAD COMERCIAL	trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17.16 x 11.65 m FS = cca. 17.16 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 13 x 11 m, FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12.5 m, FS = 12.50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11.70 ml FS = 11.70 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml
COMPARABILITATE	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construit)	locuri de parcare stradale cheltuieli de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
COMPARABILITATE	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercială / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare	comercială / funcțiuni complementare
COMPARABILITATE	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	4	3	7	3	1
SIMILARĂ	6	7	7	7	1
INFERIOARĂ	1	1	1	1	3
COMPARABILITATE GLOBALA	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila A	2.80 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	2.42 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila B	2.13 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect		1.8 €/mp/lună			8.94 lei/mp/lună
Comparabila D	1.60 €/mp	INFERIOARĂ	360. €/lună		1.788.2 lei/lună
				VALOARE DE PIATA echivalent a	
					4.9672 lei/€ (curs BNR)

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că prop. comparabilă este utilizată pentru a oferi o imagine realistă a valorii de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, 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 2.8 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 143 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietății), este similară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiile de aducere la studiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2.8 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 2.1 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă neadecvate prop. subiect, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimire), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiile de aducere la studiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE,). 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 SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 2.1 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 2.4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 210 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipată dppv edilțiar (en/apa/gaz/canal - la limita proprietății), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimire), TOPOGRAFIE/RELIEF, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiile de aducere la studiu constructibil)). 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, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 2.4 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 2 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipată dppv edilțiar (en/gaz/apa/canal - în zonă, necesită costuri mari pentru bransare), este superioară dppv al împrejurimii, iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / funcțiuni complementare, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic), SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare, împrejurimire), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheiile de aducere la studiu constructibil)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA ÎN 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 1.5 €/mp.

CF 76289 Hunedoara nr. cadastral 76289		GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE			
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
CHIRIA DE PIATĂ (€/mp)	-	3,50 €/mp	2,50 €/mp	2,85 €/mp	2,00 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Maria de negociere (%)	-	-20%	-15%	-15%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPASAMENT	teren considerat liber	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
CHIRIE UNITARĂ (€/m)	?	2,80 €/mp	2,13 €/mp	2,42 €/mp	1,60 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Hunedoara - zona periferică vestică, str. Carpați	Târgoviște - zonă periferică, Micro 11 cu legături mai rapide spre zona centrală	Pitești, zonă semicentrală / mediană zona Calea Craiovei	Târgu Jiu, zona periferică str. Calea București	Centura Drobeta Turnu - Severin, zonă periferică
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFAȚA ÎNCHIRIABILĂ (mp)	200 mp	143 mp	200 mp	210 mp	200 mp
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotoare,imprejurare)	strada + trotuare afaltate, Acces - str. Carpați, neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct, neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct, neîmprejmuit	stradă asfaltată, acces din stradă, neîmprejmuit	strada + trotuare afaltate, Acces direct, neîmprejmuit
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF					
Comparabilitate	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITATI DISPONIBILE					
Comparabilitate	en/gaz/gaz/canal - în zona, pe str. Carpați - necesită bransamente	en/gaz/apă/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apă/canal - în zonă necesită bransament	en/gaz/gaz/canal - la limita proprietatii	en/gaz/apă/canal - în zonă, necesită costuri mai mari pentru bransare
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
VAD COMERCIAL					
Comparabilitate	trafic limitat	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior	Da, trafic superior
Comparabilitate	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE					
Comparabilitate	regulată, dreptunghiulară cu laturile de cca. 17,16 x 11,65 m FS = cca. 17,16 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m FS = 11 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 16 x 12,5 m FS = 12,50 ml	Regulată dreptunghiulară cu laturile de cca. 18 x 11,70 ml FS = 11,70 ml	Neregulată poligonală, FS = cca. 20 ml
Comparabilitate	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
ALTE ELEMENTE (disponibilitate locuri de parcare, cheltuieli de aducere la stadiul construibil)					
Comparabilitate	locuri de parcare stradale cheltuieli de amenajare conform PUZ aprobat	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul	locuri de parcare stradale / pe proprietate nu este cazul
Comparabilitate	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)					
Comparabilitate	comercial / prestări servicii / funcțiuni complementare	comercial / funcțiuni complementare	comercial / funcțiuni complementare	comercial / funcțiuni complementare	comercial / funcțiuni complementare
Comparabilitate	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ					
4	6	3	3	1	1
7	7	7	7	7	3
1	1	1	1	1	3
INFERIOARĂ					
1	1	1	1	1	1
COMPARABILITATE GLOBALA					
ANALIZA CLASAMENTULUI	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila A	2,80 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila C	2,42 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila B	2,13 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Proprietatea subiect	1,60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila D	1,60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
VALOARE DE PIATA					
Comparabila B	2,13 €/mp	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
Proprietatea subiect	1,60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
Comparabila D	1,60 €/mp	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
Avand in vedere faptul ca prop. comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pt a ajunge la un pret estimat de vanzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertantii si s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. Au fost retinute in analiza sece elemente de comparatie aferente proprietatii si un element de comparatie aferent tranzactiilor. In ceea ce priveste elementele de comparatie aferente tranzactiilor (conditii de finantare, conditii de vanzare si conditii de piata), toate proprietatile sunt similare, astfel ca aceste elemente nu au mai fost incluse in grila datelor de piata. Elementele de comparatie retinute in analiza sunt cele pt care rezultatul faptului ca au influentat asupra pretului de tranzactionare si respectiv, sunt relevante pe piata imobiliara specificata.	PROPRIETATEA COMPARABILA A Proprietatea comparabila A are un pret unitar de tranzactionare de 2.8 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 143 mp (mai mica), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este similara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este similara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este similara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Analizand toate elementele de comparatie pentru care proprietatea comparabila A este superioara, respectiv inferioara proprietatii subiect, precum si relevanta si impactul acestora in valoarea de piata se poate concluda ca proprietatea comparabila A este SUPERIOARA proprietatii subiect, ceea ce indica faptul ca valoarea de piata a proprietatii subiect este mai mica ca 2.8 €/mp.
	PROPRIETATEA COMPARABILA B Proprietatea comparabila B are un pret unitar de tranzactionare de 2.1 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie superioara, o suprafata de 200 mp (similara), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona necesite bransament), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona necesite bransament), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Analizand toate elementele de comparatie pentru care proprietatea comparabila B este superioara, respectiv inferioara proprietatii subiect, precum si relevanta si impactul acestora in valoarea de piata se poate concluda ca proprietatea comparabila B este SUPERIOARA proprietatii subiect, ceea ce indica faptul ca valoarea de piata a proprietatii subiect este mai mica ca 2.1 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILA C Proprietatea comparabila C are un pret unitar de tranzactionare de 2.4 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 210 mp (similara), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai bine echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este superioara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona, necesite costuri mai mari pentru bransare), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - la limita proprietatii), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona, necesite costuri mai mari pentru bransare), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Analizand toate elementele de comparatie pentru care proprietatea comparabila C este superioara, respectiv inferioara proprietatii subiect, precum si relevanta si impactul acestora in valoarea de piata se poate concluda ca proprietatea comparabila C este SUPERIOARA proprietatii subiect, ceea ce indica faptul ca valoarea de piata a proprietatii subiect este mai mica de 2.4 €/mp.	PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabila D are un pret unitar de tranzactionare de 2 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 200 mp (similara), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dppv al reliefului/topografie, este mai slab echipata dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona, necesite costuri mai mari pentru bransare), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Comparabila are o utilizare comerciala / functiuni complementare, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel: dppv edilitar (en/gaz/apa/canal - in zona, necesite costuri mai mari pentru bransare), este superioara dppv al împrejurimilor, iar forma si frontul stradal sunt mai neadecvate prop. subiect. Analizand toate elementele de comparatie pentru care proprietatea comparabila D este superioara, respectiv inferioara proprietatii subiect, precum si relevanta si impactul acestora in valoarea de piata se poate concluda ca proprietatea comparabila D este INFERIOARA proprietatii subiect, ceea ce indica faptul ca valoarea de piata a proprietatii subiect este mai mare de 1.6 €/mp.

Anexa nr. 3 Perspectiva – acces in zonă Fotografii





Vederi ansamblu imobile subiect - delimitari aproximative



Vedere limita sudică



Vedere limita vestică

Vedere parțial zid de sprijin spre râul Cerna





Perspectivă amenajare teren conform PUZ aprobat









[illegible]

ANEXA 5 - DOCUMENTE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 38632746

Cod operați	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		664	29	9	2023

Conform referat nr. 80357/21.09.2023

DA34128669

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare	Zi	Lună	An
70311100-8	STUDIU DE OPORTUNITATE - în vederea închirierii unor parcele de teren în suprafața totală de 1200mnp, situate în municipiul Hunedoara, str. Carpați, județul Hunedoara, aparținând domeniului public al municipiului Hunedoara, compuse din terenurile înscrise în CF : 1. nr. 76294 Hunedoara, nr. cad. 76294 2. nr. 76293 Hunedoara, nr. cad. 76293 3. nr. 76292 Hunedoara, nr. cad. 76292 4. nr. 76291 Hunedoara, nr. cad. 76291 5. nr. 76290 Hunedoara, nr. cad. 76290 6. nr. 76289 Hunedoara, nr. cad. 76289 -Valorificare patrimoniu prin închiriere.	buc.		1	1.500,00	1.500,00	285,00	1.785,00				
Total						1.500,00	285,00	1.785,00				

PLATA IN TERMEN DE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR
BOBOLIMBOAN

ADRIAN POPA
DIRECTOR ECONOMIC

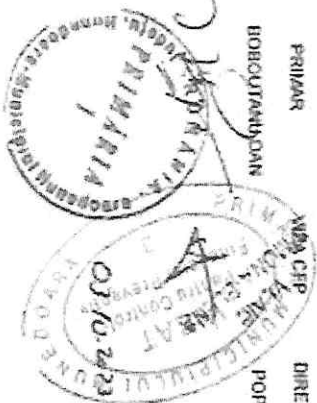
CONSILIER JURIDIC
DEBYADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
FUSORU MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI, PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IORELA

Intenrit 3 ex
Iova Iacob Damian



M. 24201/2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
București
București

ANCIPI
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 76294 Hunedoara

Nr. cerere: 2.670
Data: 06.12.2023
Data: 06.12.2023
Data: 06.12.2023
Data: 06.12.2023

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara	
Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)
AI 76294	200
	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietăți și acte

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7640 / 01/03/2023	
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;	AI
Se înființează cartea funciară 76294 a imobilului cu numărul cadastral B1 76294 / UAT Hunedoara, rezulat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciară 72009.	
Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA CONSILIUL LOCAL;	AI
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota acțiunea 1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF: 2127028, Domeniul Public	
OSERVATIE: pozitia transcrisă din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 76294 Comuna/Diaș/Municipiul Hunedoara

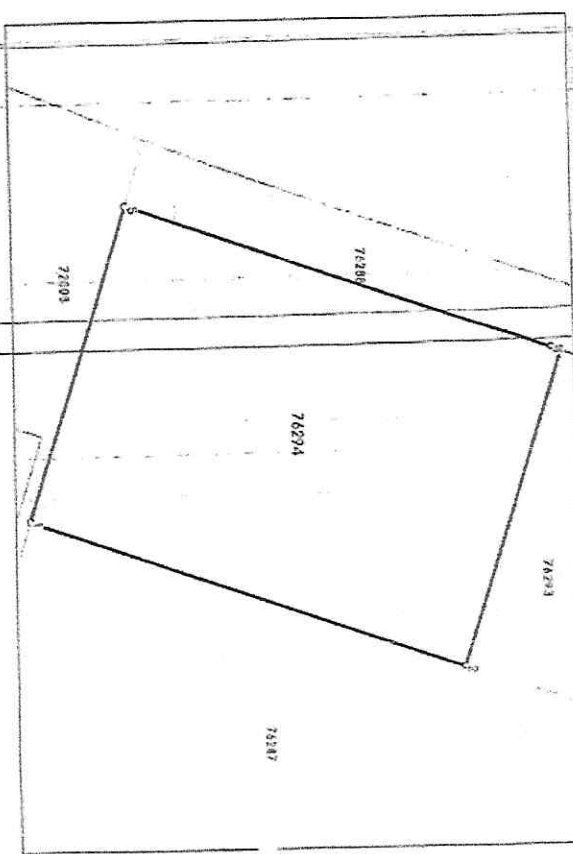
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
76294	200	Teren neîmprejmuit.

Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII UNIMOB. IMOBIL.



Date referitoare la teren

Nr. cadastral	Categorie teren	Suprafață (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	DA	200				

1) Valoriile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct	Punct	Lungime segment (m)
1	2	17.159
2	3	11.583
3	4	0.378
4	5	16.779
5	1	11.733

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

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

Carte Funciară Nr. 76293 Comuna/Oraș/Municipiul Hunedoara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informații din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură obligată, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
20/07/2023, 13:42

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 76293 Hunedoara

Nr. cerere 25671
Zila 20
Luna 07
Anul 2023
Cod Valabil 10749753249

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara	Observații / Referințe
Nr. nr. cadastru Nr. topografic	
AI 76293	
Suprafața* (mp)	
200	
Teren nelucrețiu	

B. Partea II. Proprietarii și acte

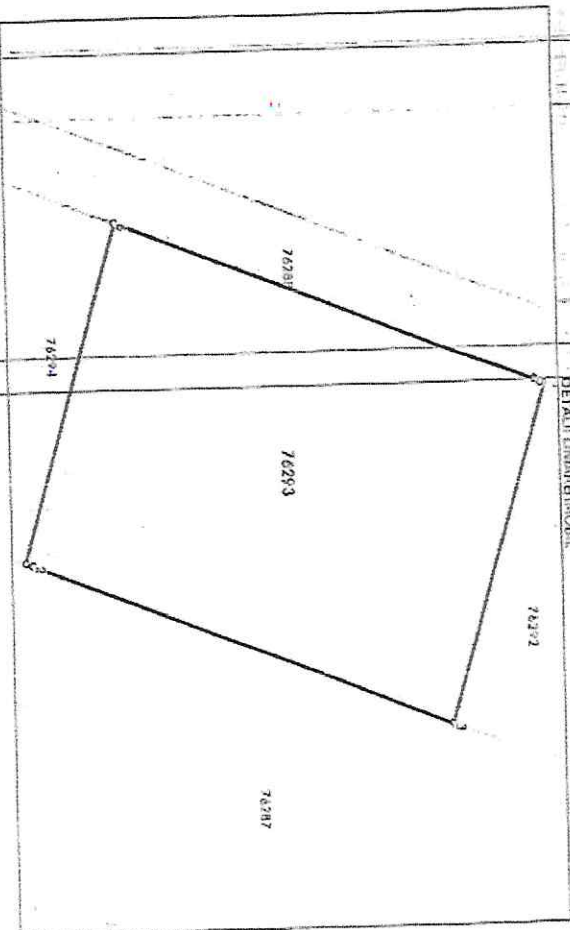
Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7640 / 01/03/2023	
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de RUSU Constantin;	AI
Se înființează cartea funciară 76293 a imobilului cu numărul cadastral	
B1 76293 / UNIT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu	
numărul cadastral 72009, înscris în cartea funciară 72009;	
Act de însușire nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA	
CONSILIUL LOCAL;	
Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin constituire, cota	AI
B3 1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Cif: 2127028, Domeniul Public	
REZERVATII: prezenta transcriere din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;	
C. Partea III. SARCINI	
Inscripții privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
de garanție și sarcini	
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 76293 Comuna/Draş/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observatii / Referinte	
Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Teren invecinat	
76293	200		

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

DELA LUNARIMONT



Date referitoare la teren

Nr. Cat. teren	Suprafata (m²)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	200				

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct	Punct sfarsit	Lungime segment p (m)
1	2	0.293
2	3	17.091
3	4	11.432
4	6	0.374
5	6	17.007
6	1	11.583

Carte Funciara Nr. 76293 Comuna/Draş/Municipiu: Hunedoara

* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecte Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

** Distanţa dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCHI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborata cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrativ-privazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura originala, cu exceptia expres sau procedurii al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras. Altor continute de document se poate face la adresa www.anchi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
20/07/2023, 13:43



ANCIPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
Carte Funciara Nr. 76292 Hunedoara

Nr. cerere 25672
Zona 40
Luna 10
Anul 2023
Cod serv. cad. 10012255333

TEREN intevalien

A. Partea I. Descrierea imobilului

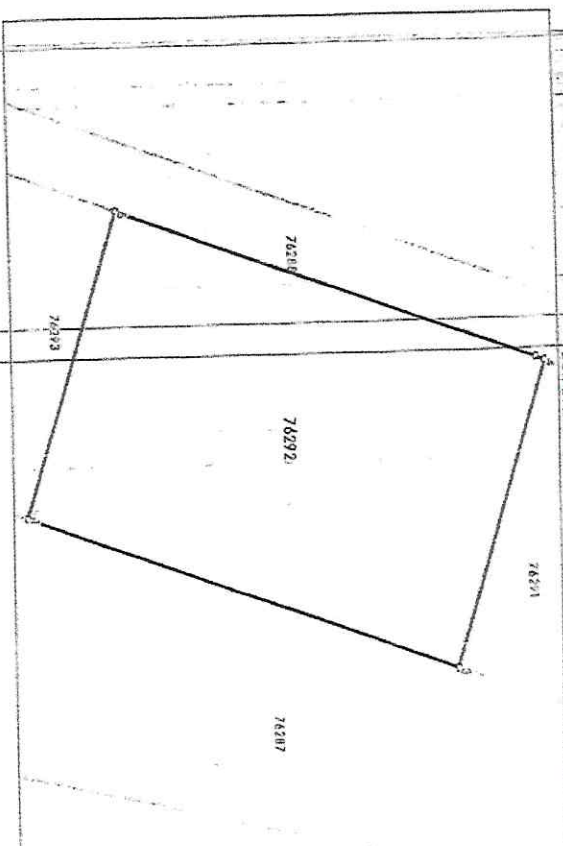
Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Corpaci, Jud. Hunedoara	
Nr. cad. nr. cad. nr. cad.	Suprafata (mp)
CT topografic	200
AI	Teren neimprajuit
76292	Teren neimprajuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7640 / 01/03/2023	
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPURE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rucu Constantin;	AI
56 Inființeaza cartea funciara 76292 a imobilului cu numărul cadastral	
B1 76292 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu	
numărul cadastral 72009, înscris în cartea funciara 72009;	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA	
CONSILIUL LOCAL;	
B3 Imobiliar, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota	AI
actuala 1/1	
I) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Cif:2127028, Domeniul Public	
OBSERVATIE: pozitia transcrisa din CT 72009/Hunedoara, incheiata prin incheierea nr. 29393 din 13/10/2021;	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrisi privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 76292 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Suprafata (mp)	Observatii / Referințe
Nr. cad. nr. cad. nr. cad.	200	
76292	Teren neimprajuit	
Suprafata este determinata in planul de protectie Stereoz 70.		
DETALI LINIIE IMOB.		



Date referitoare la teren

Categorie teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	200				

Lungime Segmente
1) Vechile lungimilor segmentelor sunt obtinute din protectie in plan.

Punct	Punct	Lungime Segment (m)
1	2	0.297
2	3	17.329
3	4	11.278
4	5	0.37
5	6	17.245
6	1	11.432

Carte Funciאר nr. 76292 Comuna/Craş/Municipiu: Hunedoara

23 Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de protecţie şarep 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
24 Distanţa directă puncte este rotunjită din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciאר general generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH conţine informaţiile din cartea funciאר active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prezăutate de art. 7 din Legea nr. 459/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnabură olografă, cu acceptul expres sau procedurii al instituţiei publice ori entităţi care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute în document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/07/2023, 13:44



Document care conţine date cu caracter personal, protecţia datelor prevăzută de Legea nr. 677/2001.

Extrasele prezente în document sunt în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Pagina 3 din 3
Formular verificarea 1.1

ANCPI
Circul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara
EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciאר nr. 76291 Hunedoara

Nr. cerere: 25673
Data: 20
Anul: 07
2023
Cod verificare: 30010225497

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara

Nr. cadastral	Nr. Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
Ct topografic		
A1 76291	200	Teren reînregistrat Teren neînregistrat

B. Partea II. Proprietarii şi acte

Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
7640 / 01/03/2023	
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AVUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin.	A1
Se înfiinţează cartea funciאר 76291 a imobilului cu numărul cadastral	
B1 76291 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu	
numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciאר 72009,	
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA	
CONSILIUL LOCAL,	
înscrisul 1/1,	A1
drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituţie, cota	
1/1	
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F. 212/028, Domeniu Public	
Căsenarii, poate transcrie din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29903 din 13/10/2021.	
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrisul privind dezmembrarea/mintele dreptului de proprietate, drepturi reale	Referinţe
de garanţie şi sarcini	
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protecţia datelor prevăzută de Legea nr. 677/2001.

Extrasele prezente în document sunt în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Pagina 1 din 3
Formular verificarea 1.1

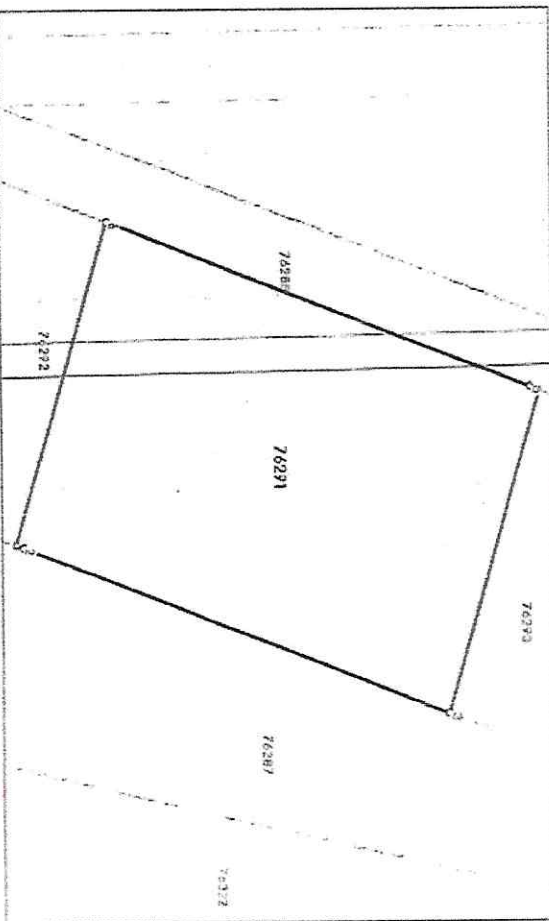
Carte Funciara Nr. 76291 Comuna/Craş/Municipiu: Hunedoara

Carte Funciara Nr. 76291 Comuna/Craş/Municipiu: Hunedoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
	76291	200	

Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.



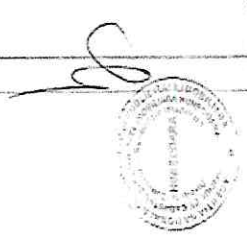
Date referitoare la teren				
Nr. cadastral	Categoria teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela
1	Craş	DA	200	

Lungimea Segmente 3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din protectie in plan.

Punct	Punct	Lungime segment
1	2	0.282
2	3	17.578
3	4	11.122
4	5	0.368
5	6	17.452
6	1	11.278

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătura originală, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute din document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării:
 20/07/2023, 13:44



ANCIPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara
EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funcară Nr. 76290 Hunedoara

Nr. carte 24074
Zona 02
Anul 2023
Cod valutar
700152/1381

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara	Observații / Referințe
Nr. cad. Nr. 76290	
Crt. topografic 200	
Ter. neînregistrat	

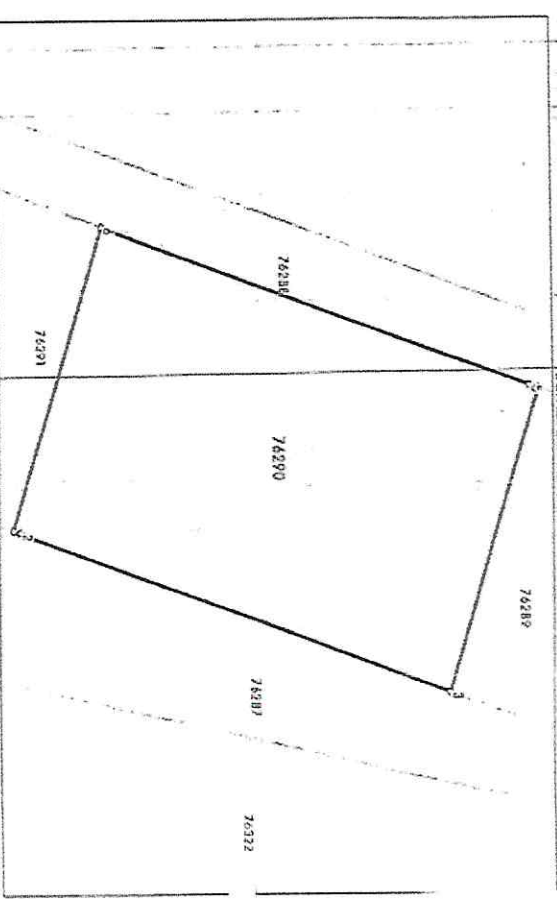
B. Partea II. Proprietarii și acte

7640 / 01/03/2023	Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Fusu Constantin;		AI
Se înființează cartea funcară 76290 a imobilului cu numărul cadastral B1 76290 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea 2009 a imobilului cu numărul cadastral 72009, înscris din cartea funcară 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021		AI
CONSILIUL LOCAL;		
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota		AI
B3 actuala 1/1		
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, Cif: 2127028, Domeniul Public		
CONSERVATIL, poartă transcrisă din CF 72009/Hunedoara, înscrisa prin încheierea nr. 29393 din 13/10/2021;		
C. Partea III. SARCINI		
Inscrisul privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funcară Nr. 76290 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara

Anexă Nr. 1 La Partea I

Ter. 76290	Suprafața (mp) 200	Ter. neînregistrat.	Observații / Referințe
Nr. cad. Nr. 76290			
Suprafața este determinată în p. an. de protecție Stereo 70.			



Date referitoare la teren				
Nr. Crt.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă
1	DA	200		

Lungime Segmente			
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	
1	2	0.277	
2	3	17.835	
3	4	10.964	
4	5	0.362	
5	6	17.749	
6	1	11.122	

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

Carte Funciara Nr. 76290 Comuna/Craş/Municipiu: Hunedoara

** Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stere 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură obligatorie, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute în document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în întreg. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/07/2023, 13:45

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara
**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciara Nr. 76289 Hunedoara



TEREN intravilan

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Carpat, Jud. Hunedoara	Observaţii / Referinţe
Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)
AI 76289	200
	Teren neimpozitat

B. Partea II. Proprietarii şi acte

Inscrierile privilegiate la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7640 / 01/03/2023		
Act Notarial nr. ACT DE DEZLIPIRE AUT SUB NR. 441, din 28/02/2023 emis de Rusu Constantin;		
Se înfiinţează cartea funciara 76289 a imobilului cu numărul cadastral AI		
76289 / UAT Hunedoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu		
numărul cadastral 72009 înscris în cartea funciara 72009.		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR. 247/2021, din 29/09/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA		
CONSILIUL LOCAL;		
Inhabilitare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituţie, cota		
B3	actuala 1/1	AI
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul Public		
OBSERVAȚII: Poziția transcrisă din CT 72009/Hunedoara, înscrisă prin încheierea nr. 28393 din 13/10/2021.		
C. Partea III. SARCINI		
Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 76289 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

Carte Funciară Nr. 76289 Comuna/Oras/Municipiu: Hunedoara

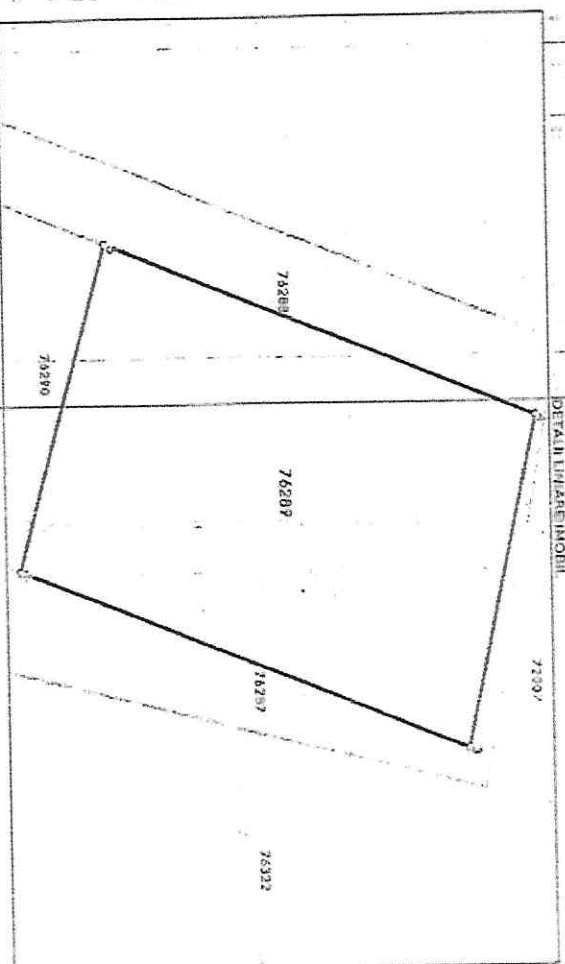
Anexă Nr. 1 La Partea I

Observații / Incertitudine

Teren	Suprafața (mp)*	Teren neînregistrat.
Nr. cadastral	200	
76289		

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren				
Nr. Categorie teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo
1	2	3	4	5
1	200			

2) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.273
2	3	18.373
3	4	10.814
4	5	18.019
5	1	10.854

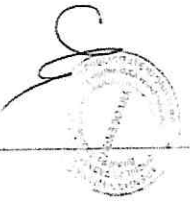
* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul internat integrat al ANCH conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură o grafică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anch.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anchetă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/07/2023, 13:45



PRIMARIA MUNICIPULUI HUNEDOARA

ISO 3700

LLC Certification



Chemical Feed C
M 11/9/01 11/20/01

Chemical Feed D
M 9/26/01 11/20/01

Chemical Feed E
M 9/26/01 11/20/01

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 81 din 30.03.2023

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin **BIROUL CONCESIUNII INCHIRIERII** **VANZARI, PRIVATIZARE** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, bulevardul Libertății, nr. 17, sc., telefon/Fax -, e-mail - înregistrat în nr. 29614 din 28/03/2023.

Pentru însoțitorii – teren span cu ocazional – situat în Județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada Carpati, 15, sau identificat prin Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76299, Hunedoara nr. cadastral 76294, Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76293, Hunedoara nr. cadastral 76293, Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76292, Hunedoara nr. cadastral 76292, Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76291, Hunedoara nr. cadastral 76291, Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76290, Hunedoara nr. cadastral 76290, Extras de Carte Funciunara pentru Informare Cartea Funciunara nr. 76289, Hunedoara nr. cadastral 76289.

In temeiul regulamentelor Documentației de urbanism nr 13 din 2020, anexa P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 283 din 2022,

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

1. REGIMUL JURIDIC

- Imobil situat în intravilanul localității, demarcat public al Municipiciului Hunedoara, conform Extrasecilor de Carte Funciunr pentru Informare CF nr. 76293 Hunedoara, nr. cadastral 76294, CV nr. 76293 Hunedoara, nr. cadastral 76293, CF nr. 76292 Hunedoara, nr. cadastral 76292, CF nr. 76291 Hunedoara, nr. cadastral 76291, C/E nr. 76290 Hunedoara, nr. cadastral 76290, CF nr. 76289 Hunedoara, nr. cadastral 76289.

- Includerea imobilelor în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora; nu există

2. REGIMUL ECONOMIC

- Poziția actuală a imobilului, cursul construcțiilor, terenul liber de construcții.
- Destinația stabilită prin Planul Urbanistic Zonal al Reglementării locale de urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 253/2022.
- Parcare teren pentru arhitectură minor suprafață de teren în vederea construcției de spații comerciale sau de prestări servicii, conform Legii nr. 341/2004 - ZONA CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU PRESTĂRI SERVICII.
- Ico-șpa
- Reglementări fiscale conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Hunedoara 492/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2023.

3. REGIMUL TEHNIC

[illegible]

este primă dată când o firmă din România este solicitată să participe la un proiect european de dezvoltare a infrastructurii rutiere. În cadrul proiectului, firma noastră va realiza o parte din lucrările de amenajare a drumurilor din județul Mehedinți, în cadrul proiectului "Proiect de dezvoltare a infrastructurii rutiere în județul Mehedinți". Proiectul este finanțat de către guvernul român și de către guvernul european. Proiectul este în curs de desfășurare și se va continua în următoarele luni. Proiectul este în curs de desfășurare și se va continua în următoarele luni.

[illegible][illegible]

4. REGINDUL DE ACTUALIZARE/ MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AȚIESTI

Presented at the 1994 POAEE National Conference
 Conference Proceedings, Volume 1, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671,

[illegible][illegible]

Actualizat la data de: 14.12.2023

9/4

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 247/2021¹
privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a
municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în
intravilanul municipiului Hunedoara

Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;

Analizând Proiectul de Hotărâre 284/21.09.2021, Referatul de aprobare al Primarului municipiului Hunedoara nr.7341/5/21.09.2021 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul de specialitate al compartimentului de resort nr. 7341/9/21.09.2021;

Ținând seama de faptul că aceste terenuri nu sunt revendicate potrivit dispozițiilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare, sau Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și nu sunt grevate de alte sarcini, care să împiedice trecerea în proprietatea publică a municipiului Hunedoara;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 74502/24.09.2021, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 74781/27.09.2021, al Comisiei pentru servicii publice și comenț nr. 75149/28.09.2021 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 75145/28.09.2021;

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 unor terenuri¹, după cum urmează:
- teren în suprafață de 2.202 mp, situat pe strada Carpați, înscris în Cartea Funciară nr.72009 Hunedoara;
 - teren în suprafață de 292 mp, situat pe strada Carpați, înscris în Cartea Funciară nr.72008 Hunedoara;
 - teren în suprafață de 150 mp, situat pe strada Carpați înscris în Cartea Funciară nr.72007 Hunedoara;
 - teren în suprafață de 1108 mp, situat pe strada Trandafirilor înscris în Cartea Funciară nr.73938 Hunedoara;

Art.2. - Prezentă 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 Tehnice, Direcției Economice, Serviciului Juridic, Administrației Publice Locală și Autoritate Tutelară, Compartimentului înver, Biroului concep-tiun, încheierii, vânzării, privatizării, Biroului urbanism, Compartimentului Audit Intern, Biroului Informatică și tehnică de calcul, Biroului Comunicare, promovare imagine, Serviciului Informații pentru Cetățeni și Relații Publice, Monitorul Oficial Local.

Hunedoara, la 29.09.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLORIN BOLOȘIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Mihail Danuț Tășău

¹ Hotărârea a fost adoptată cu vot hotărâtor 20 voturi - "pentru".
Hotărârea se adoptă cu majoritatea calificată

Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 1

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/micro-11/teren-construcii-de-inchiriat-x5DS03019?lista=104544818&listing=1&pagina=lista&moidviz=4090901984>

imobiliare.ro



0722 526 510
0248 215 171 (fax)

Anunturi imobiliare > Terenuri construcii de inchiriat in Targoviste

Teren in Targoviste - Noul Tribunal **3,50 Eur/mp** **500,5 € / lună**

ID Anunt: X5DS03019

Descriere

De inchiriat teren in suprafata de 143 mp cu deschidere de 11 m.
toate utilitatile la hotar, special pentru comerț (amplasare
ruloata fast food), zona intens circulata. Pret 3,5 euro/mp.

Specificatii

Suprafată teren:

143 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

11 m

Nr. fronturi:

1

Lățime drum acces:

12 m

VECINĂȚĂȚI

Noul Tribunal

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
iluminat stradal

UTILITĂȚI

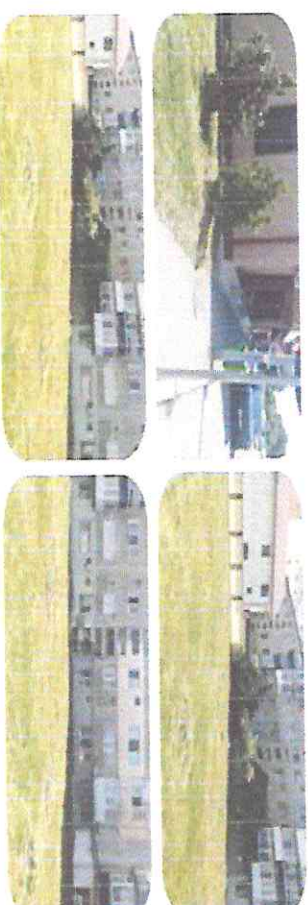
Apa
Canalizare
Gaz

ALTE CARACTERISTICI

La sosca
Acces auto

DESTINAȚIE

comercial



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 2

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/pitești/craiovei/teren-construcii-de-vanzare-sau-de-inchiriat-X96U0304T?lista=331528203&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imovidviz=4194571162>

 **imobiliare.ro**

COSMIN PLESA
AGENTIA IMOBILIARA PARTENER (PRO)

 **0732 903 903**
0770 941 726

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de închiriat în Pitești

Teren vanzare/inchiriere, Craiovei, suprafata 200mp

 Pitești, zona Craiovei - [Vezi hartă](#)

500 € / lună 2,50 € / mp / lună

Descriere

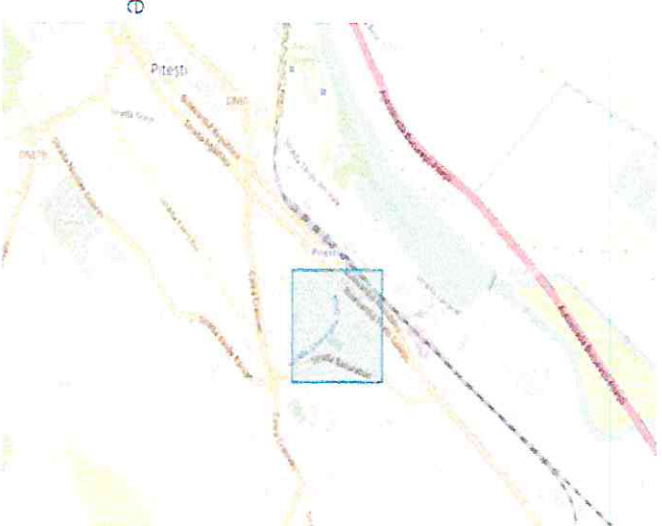
Agentia imobiliara Partener va propune spre vanzare/inchiriere teren semicentral - zona Craiovei, suprafata 200 mp cu posibilitate extindere pana la 550 mp. Se accepta plata esalonata, schimb imobiliar, schimb auto, orice produs de creditare. Pentru mai multe informatii/vizita ne puteti contacta la numarul 0732 903 903 - Cosmin Plesa.

Specificatii

ID Anunt: X96U0304T

Actualizat in 0212.2023

Suprafată teren:	200 mp	UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ	ALTE CARACTERISTICI
		Apa	Amenajare strazi: asfaltate	Oportunitate de investitite
Tip teren:	construcții	Canalizare	Mijloace de transport	DESTINAȚIE
		Gaz	Iluminat stradal	rezidential
Clasificare teren:	intravilan	Curent		comercial



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 3

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-teren-situat-in-targu-jiu-calea-bucuresti-IDvdJq>

storia.ro

DOMINA IMOBILIARE



Bianca Osman
Agentie 0799 909 909

Terenuri de inchiriat > Gorj > Targu Jiu > Inchiriere teren situat in Targu Jiu, Calea Bucuresti

Inchiriere teren situat in Targu Jiu, Calea Bucuresti

Strada Unirii, Targu Jiu, Gorj

Prezentare generală

2,85 Eur/mp

600 €

Suprafață	210 m²	Tip teren	intravilan
Locație	periferic Tg. Jiu	Tip vânzător	agenție
Împrejurimi	transport public	Gard	nu

Particularitati

Infrastructura apa curenta, electricitate
Comoditati conducta de gaze naturale
Caracteristici acces - drum asfaltat

Descriere

DOMINA IMOBILIARE oferă spre închiriere teren intravilan situat în Targu Jiu, strada Calea București, lângă Lukoil. Terenul este betonat are o suprafață de 210 mp, cu deschidere la stradă de 11.70 ml. Dispune de următoarele utilități: curent electric trifazic, apă curentă, gaze naturale, canalizare. Terenul este situat în zonă intens circulată, fiind pretabil pentru diverse activități comerciale.



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 4

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-top/525ig8gge9f57172ddi3i9f4196687g.html>

publi24.ro

0747373542

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

Închiriez teren Top !!!

♥ Mehedintu, Drobeta-Turnu Severin

2 EUR/mp 400 EUR negociabil



Descriere

Închiriez teren 200mp2 parcela 1 pe centura severinul ..contract minim 5 ani !

Vezi detalii pe www.comimo.ro

0747373542



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 5

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-
inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-
ultracentral-pitesti/i633d406he8573i41h401f39f46317d9.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-
inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-
ultracentral-pitesti/i633d406he8573i41h401f39f46317d9.html)



0766746371

Romimo.ro / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Inchiriez teren ultracentral Pitesti

800 EUR / lună

1,60 Eur/mp/lună

Specificatii

Arges, Pitesti  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 01.12.2023

Suprafata terenului

500,0 m²

Front stradal

13

Descriere

Inchiriez teren imprejmuit si betonat, situat ultracentral in Pitesti in suprafata de 500 m.p. Terenul este pretabil pentru activitate comer gradina de vara, teren de sport (tenis, volei etc), depozit, parcare etc. Pretul inchirierii este negociabil.

0766746371



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-cu-deschidere-la-dn-in-suprafata-de-3100-mp-IDgsy/v.html?isPreview&Active=0&sliderIndex=0>



 073 646 6075

 Popescu
Pe OLX din Iunie 2014

Postat 02 decembrie 2023

Vand/inchiriez teren cu deschidere la DN, in suprafata de 3100 mp

20 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

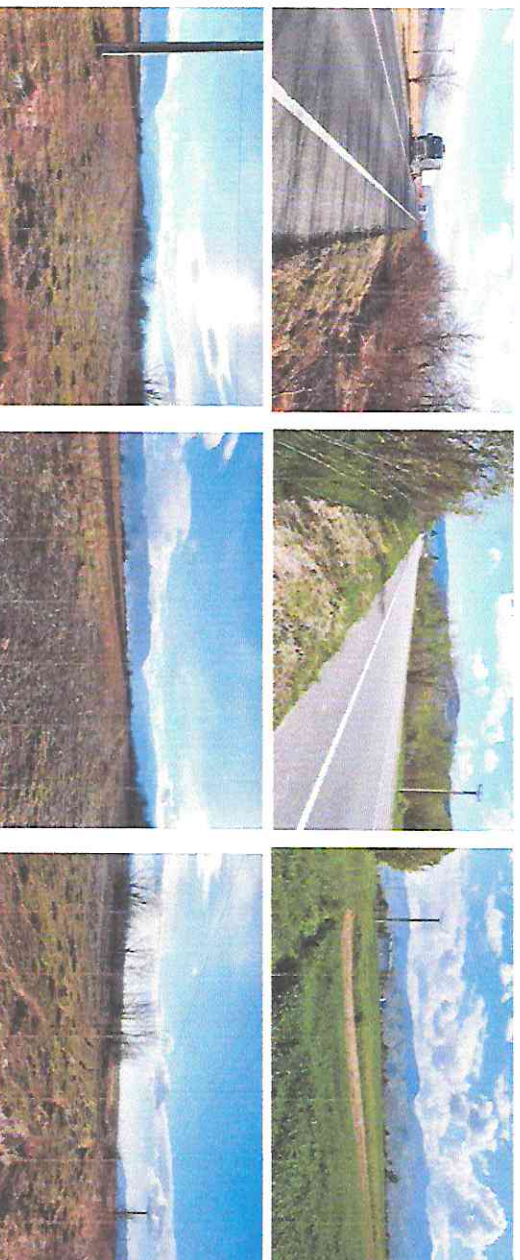
Suprafata utila: 3 200 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren in suprafata de 3100 mp, cu deschidere la Drumul National, ideal pentru o afacere. Pentru mai multe detalii suplimentare va rog sa ma contactati telefonic.

ID: 243226466





OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 7

Sursa : <https://homezz.ro/teren-calea-moinești-parc-auto-publicitate-stradala-2780332.html>

homeZZ.ro

Rezona Imobiliare
CONSULTANȚĂ IMOBILIARĂ

0742069030

Vânzare

Închiriere

Ansambluri Rezidențiale

Servicii

Agenți / dezvoltatori

Imobile noi

ÎNCHIRIERE

Teren, 150 mp

Teren Calea Moinești - Parc Auto -
Publicitate Stradala

1,87 Eur/mp

280 EUR

2780332

Zona	Central	Suprafață teren	150 m ²
Clasificare teren	Intravilan	Comision cumpărător	100%
Utilități	Curent, Apă, Canalizare	Tip teren	Construibil

Teren excelent poziționat în intersecție intens circulată, langa Dedeman.
Deschidere la doua drumuri
La intrare în oras Artera cu cel mai mare trafic auto.
Posibilitate montare panouri publicitare de mari dimensiuni.



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-platforma-betonata-de-inchiriat-in-timisoara-IDskcj.html>

storia.ro

Alpha Smart imobiliare

**Francesco Tomescu**
Agenție 0735 253 171

Terenuri de închiriat > Timis > Timisoara > Lunet > Teren platforma betonata de inchiriat in Timisoara

Teren platforma betonata de inchiriat in Timisoara

Prezentare generală

1,70 Eur/mp

1 500 €

- Suprafață 900 m²
- Tip teren intravilan
- Locație urbana
- Tip vânzător agenție
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)
- Gard da

Descriere

Ote Comision ! Direct proprietar, oferim spre inchiriere teren tip platforma betonată pretabil pentru depozitare, parcare, showroom sau diferite activități comerciale.

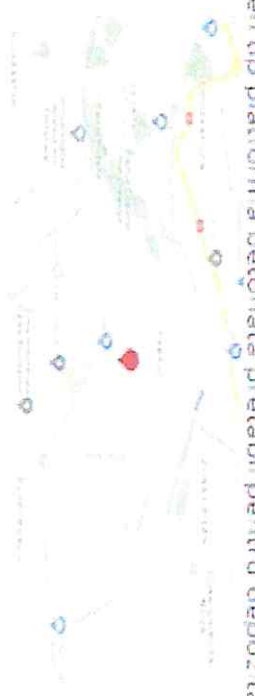
Particularități

Utilități

Tip acces

electricitate

asfaltat



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriere-teren-popesti-leordeni/086eg303gh1f7g28dei72453i7h51356.html>

publi24.ro

0744328347

Popești / Anunțuri / Imobiliare / De închiriat / Terenuri de închiriat / Teren industrial

Inchiriere teren Popesti Leordeni

4 EUR/mp negociabil

📍 Ilfov, Popesti-Leordeni 📍 Vezi pe harta

Descriere

Suprafata betonata, 900 mp (3 loturi x 300 mp, in aceeasi incinta), paza permanenta, situat in apropierea magazinului LIDL.
Acces auto prin strada Paraul Rece
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744328347



OFERTE DE ÎNCHIRIERE TERENURI

Comparabila 10

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 apartinând 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 apartinând 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 apartinând 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 apartinând Domeniului Public al Municipiului Hunedoara	activități comerciale	Bld. Dacia	93.00	2.31	11.43

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 351/2023¹

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren, în suprafață de 85 mp, înscris în CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, situat în municipiul Hunedoara, B-dul Traian, FN, jud. Hunedoara, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara, cu destinația amplasare stații de încărcare autovehicule electrice

(...)

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a unui teren, în suprafață de 85 mp, înscris în CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cad. 73828, situat în municipiul Hunedoara, B-dul Traian, FN, jud. Hunedoara, aparținând domeniului privat al Municipiului Hunedoara, cu destinația amplasare stații de încărcare autovehicule electrice, valoarea de inventar de 7.523,35 lei, cu destinația amplasare stații de încărcare autovehicule electrice.

(2) Durata închirierii terenului menționat la alin. (1) va fi de 10 ani începând cu data semnării contractului de închiriere de către ultima parte.

Art. 2. - Aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea terenului menționat la art.1, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea terenului menționat la art. 1, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Prețul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate menționat la art. 2, respectiv preț chirie folosință teren cu destinația amplasare stații de încărcare autovehicule electrice - 16,10 lei/mp/lună.

(...)

Hunedoara, la 29.09.2023

Notă : echivalent chirie - 3,25 Eur/mp/lună

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 127/2023¹

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren, în suprafață de 24 mp, parte din terenul înscris în CF nr. 70455, nr. cad. 70455, situat în municipiul Hunedoara, str. 22

Decembrie, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara

(...)

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, parte din terenul înscris în CF nr. 70455, nr. cad. 70455, situat în municipiul Hunedoara, str. 22 Decembrie, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara, valoarea totală de inventar de 12.609,44 lei, cu destinația comerț.

(2) Durata închirierii terenului menționat la alin. (1) va fi de 5 ani începând cu data semnării contractului de închiriere de către ultima parte.

Art. 2. - Aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea terenului menționat la art.1, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea terenului menționat la art. 1, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Prețul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate menționat la art. 2, respectiv preț chirie folosință teren cu destinația comerț 22,70 lei/mp/lună.

(...)

Hunedoara, la 31.03.2023

Notă: echivalent chirie - 4,60 Eur/mp/lună

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 45 /2023¹

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren, în suprafață de 44 mp,
parte din terenul înscris în CF nr. 72124, nr. cad. 72124, situat în municipiul
Hunedoara, pe B-dul Mihai Viteazu, aparținând domeniului privat al Municipiului
Hunedoara

(...)

Art. 1. - (1) Aprobă închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 44 mp,
parte din terenul înscris în CF nr.72124,nr. cad. 72124, nr. cad. 72124, situat în municipiul
Hunedoara, pe B-dul Mihai Viteazu, aparținând domeniului privat al Municipiului
Hunedoara, valoarea totală de inventar de 7.364,02 lei, cu destinația comerț.

(2) Durata închirierii terenului menționat la alin. (1) va fi de 5 ani începând cu data
semnării contractului de închiriere de către ultima parte.

Art. 2. - Aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea terenului menționat la art.1,
conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(...)

Art. 4. – Prețul minim al închirierii, este cel stabilit conform Studiului de oportunitate
menționat la art. 2, respectiv preț chirie folosință teren cu destinația comerț -15,75
lei/mp/lună, respectiv, 992,00 lei/lună, fără TVA.

(...)

Hunedoara, la 27.01.2023

Notă :
echivalent 3,20 Eur/mp

Link adresă	Județ	Localitate	Amplasament în localitate	Categorii teren	Suprafața mp	Utilități	CMBU	Preț închiriere / ofertă Eur/mp/lună
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren/9f07gdfh1532797h25ie94ze183gf35.html	Sibiu	Medias	periferic	intravilan	2200	in zona	comercial prestări servicii microindustrie	5.00
https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-in-loc-gornesti-jud-mures-IDhR8y7.html	Mures	comuna Gornesti (intre Tg Mures si Reghin - pe DN15)	periferic	intravilan	350	în zonă	comercial prestări servicii	4.28
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-zona-centrala-de-inchiriat-IDhoeCW.html	Timis	Lugoj	median	intravilan	2,575	în zonă	comercial prestări servicii microindustrie	3.00
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-stradal-intravilan-construibil-cu-toate-facilitatile/8536e8f3e24e7231ee40hgte2hd52.html	Ifov	zona Dealu Verde - Vidra (Calea Bucuresti)	periferic	intravilan	400	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	3.00
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/pitești/frati-gelești/teren-construcții-de-vanzare-sau-de-inchiriat-X47f0301B7iista=104544818&listing=1&pagina=lista&sla=lista&lmoid=viz=4090901984	Argeș	Pitești	periferic	intravilan	550	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	2.75
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-iasii-piata-chirila-IDhmgQC.html	Iasi	Iasi	median	intravilan	510	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	2.50
https://homezz.ro/platforma-betonata-3505414.html	Arad	Arad	Parcul Industrial UTA 1	intravilan	1,000	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	2.00
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-ocazie-sansa-profitat/7b00607e7e6f6057.html	Brasov	Iesire din Busteni spre Azuga	periferic	intravilan	500	la limita proprietății	comercial prestări servicii	2.00
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/craiova-de-inchiriat-teren-b-uf-stibel-voda-colt-cu-b-uf-rlulul/7808657270606b5f.html	Dolj	Craiova	periferic	intravilan	550	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	2.00
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/1d20gh187657914de6856177ee450g.html	Timis	Timisoara Calea Aradului	periferic	intravilan	262	la limita proprietății	comercial prestări servicii microindustrie	1.90
https://homezz.ro/teren-intersectie-spatorii-auto-2671112.html	Bacau	Bacău	periferic	intravilan	865	pe proprietate	comercial prestări servicii microindustrie	1.75
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-pretabil-parc-auto-depozitare-paleti-parcare-util-IDVANS.html	Sibiu	Sibiu	periferic	intravilan	300	in zona	prestări servicii (parcare)	1.20
https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-remetea-mare-la-strada-principala-IDhfdE6.html	Timis	Remetea Mare intrare dinspre Timisoara	periferic	intravilan	300	in zona	comercial prestări servicii	1.00
https://www.publ124.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-langa-aeroport-amenajat-pazit-supravegheat/84ef906f9d5d7053d187f296f5e604f.html	Timis	Timisoara	periferic	intravilan	500	in zona	prestări servicii (parcare)	1.00