

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

Hunedoara, str. Piața Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara



25-63109-PMH Primaria Hunedoara 05.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 038 / 01.08.2025

Țeren intravilan în suprafață de 89 mp

Hunedoara, str. Piața Libertății nr. 1, jud. Hunedoara

CF nr. 74985 Hunedoara, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/232/71..

Client și Utilizator desemnat : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Teren intravilan în suprafață de 89 mp

Adresa: Hunedoara, str. Piața Libertății nr. 1, jud. Hunedoara, cod postal RO-331128
CF nr. 74985 Hunedoara, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/232/71..

Complete Valuation Services

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

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piața lancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 01.08.2025, este:

7.050 EUR

echivalent

35.800 LEI

Curs de schimb / 01.08.2025

5,0764 Lei/EUR

(79,25 euro/mp)

(402,30 lei/mp)

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

M: +40 723 160 404

E: mateioprita@yahoo.com

- TV.A.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 01.08.2025 : 5,0764 Lei/EUR

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
4. PREZENTAREA DATELOR	13
5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
6. EVALUARE	29
7. ANEXE	32

ANEXA 1 - Evaluarea terenului (generalități, procesul de colectare a informațiilor relevante)	
ANEXA 2 - Evaluarea terenului (grila datelor de piață – analiza comparațiilor relative, detalieri ajustări)	
ANEXA 3 - Fotografii ale imobilului evaluat	
ANEXA 4 - Amplasament imobil evaluat	
ANEXA 5 - Informații de piață	
ANEXA 6 - Documente	

- Comanda 234/22.05.2025
- Extras CF 74985 Hunedoara + Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Relevu construcție – Cabina tipizată pentru vopsit auto
- HCL Hunedoara nr. 134 / 2023
- Certificat de urbanism nr. 278 / 27.05.2008.

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare	01.08.2025
Data inspecției	01.08.2025. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 01.08.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2025. Valoarea de piață este valabilă în ipoteza în care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.
Data evaluării	01.08.2025
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare	Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Obiectul evaluării / Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Piața Libertății nr. 1, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 74985 Hunedoara, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/232/71..
Cartier / amplasare	Zona mediană / periferică sud - vestică a municipiului Hunedoara, cartierul Centrul Vechi, în proxima vecinătate a zonei istorice din zona Piața Libertății.
Cod poștal	RO-331128
Utilități	La limita proprietății : energie electrică, gaz metan, apă, canalizare.
Suprafață	89 mp
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 - Domeniul Privat
Dreptul de proprietate	Considerat deplin. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin constituire, cota actuală 1/1, în baza HCL Hunedoara nr. 134/31.03.2023
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) – Anexă (A10.1). Conform acestui standard : Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 102 Tipuri ale valorii : Anexă (A10.1)). Metodologia de calcul a ținut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Utilizare existentă	Teren integral construit, pe acesta fiind edificată o Cabină tipizată pentru vopsit auto , data PIF 2009, Scd = 89 mp - proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela, drept de proprietate dobândit prin cumpărare în 2021. Această construcție nu face obiectul prezentului raport. Construcția face parte dintr-un ansamblu cu destinația COMPLEX SERVICII AUTO, aparținând fam. OLARIU. Terenul este sistematizat și amenajat (betonat), utilitățile (energie electrică, gaz metan, apa curentă, canalizare) sunt la limita proprietății, fiind preluate de pe parcela alăturată cu nr. cadastral 65101 – parte din Complexul Servicii Auto. Construcția Cabină tipizată pentru vopsit auto nu a fost expertizată detaliat. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008. Se formulează ipoteza că această construcție a fost edificată cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.				
Sarcini înregistrate	La data evaluării, conform extrasului CF eliberat în baza cererii 16475/28.05.2025, asupra terenului subiect în suprafață de 89 mp nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.				
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizată pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Piața Libertății nr. 1 Drum asfaltat Public				
VALOAREA DE PIAȚĂ	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public.				
	7.050	EUR	echivalent a	35.800	LEI
	(79,25 euro/mp)		(402,30 lei/mp)		
Curs de schimb valutar	5,0764 Lei/EUR comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării 01.08.2025				

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRITA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a imobilului subiect în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.
Identificarea utilizatorului desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	Nu sunt.
Obiectul evaluării	TEREN INTRAVILAN , integral construit, în suprafață de 89 mp.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Piața Libertății nr. 1, jud. Hunedoara , cod poștal 331128, înscris în CF nr. 74985 Hunedoara, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/2327/1..
Proprietar	Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 - Domeniul Privat
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului subiect, deținut de către proprietar în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 74985 a localității Hunedoara, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/2327/1.. Terenul în suprafață de 89 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin constituire, cota actuală 1/1, în baza HCL Hunedoara nr. 134/31.03.2023. Terenul cu nr. cadastral 74985 este identificat la poz. nr. 328 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 415 / 31.10.2023 privind aprobarea abrogării unei poziții din Anexa la Hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia. La data evaluării, conform extrasului CF eliberat în baza cererii 16475/28.05.2025 , asupra terenului subiect în suprafață de 89 mp nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (01.08.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0764 Lei/EUR .

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 01.08.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie/August 2025. Data evaluării este 01.08.2025 .
Data raportului	01.08.2025
Tipul valorii utilizate	Tipul de valoare adecvat acestei utilizări este valoarea de piață , așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102. Tipuri ale valorii (IVS 102). Conform acestui standard : • Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ținut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: • documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; • inspecția proprietății; • stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; • selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; • analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; • aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Procesul de evaluare a fost însoțit de proceduri de verificare a calității procesului , pentru a se putea identifica dacă evaluările sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV. Amplarea procedurilor de verificare a fost stabilită luând în considerare utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul subiect și complexitatea evaluării. În cadrul procedurii de verificare au fost analizate atât conformitatea cu SEV cât și raționamentele aplicate în timpul evaluării. Procedurile de verificare sunt analizate periodic pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la data evaluării. Pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării, evaluatorul a realizat o documentare suficientă și a cules suficiente informații utilizând mijloace cum ar fi : inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, prelucrarea sau analiza datelor. Volumul documentării s-a făcut prin aplicarea <i>raționamentului profesional</i> pentru a se asigura faptul că este adecvat utilizării desemnate. Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, documentării și / sau analizelor utilizate în cadrul evaluării.

	Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 01.08.2025, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor furnizate de client și a reperelor furnizate de portalul E-TERRA ANCP – identificare conform nr. cadastral 74985 și în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – teren intravilan neîmprejmuit considerat liber, au fost analizate schițele existente, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și situația efectivă din teren, s-au identificat limitele imobilului și vecinătățile, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. La data inspecției, terenul subiect era integral construit, pe acesta fiind edificată o Cabină tipizată pentru vopsit auto, data PIF 2009, Scd = 89 mp, proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela, drept de proprietate dobândit prin cumpărare în 2021. Această construcție nu face obiectul prezentului raport. Construcția face parte dintr-un ansamblu cu destinația COMPLEX SERVICII AUTO, aparținând fam. OLARIU. Construcția Cabină tipizată pentru vopsit auto nu a fost expertizată detaliat. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008. Terenul este sistematizat și amenajat (betonat), utilitățile (energie electrică, gaz metan, apa curentă, canalizare) sunt la limita proprietății, fiind preluate de pe parcela alăturată cu nr. cadastral 65101 – parte din Complexul Servicii Auto. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminații ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe terenul evaluat sau în amplasamentul adiacent. Pentru evaluare se formulează ipoteza că, construcțiile existente sunt edificate cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.
	Sursa informațiilor semnificative pe care s-a bazat evaluatorul au fost documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras CF 74985 Hunedoara + Extras de Plan Cadastral ✓ documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008 pentru construcția existentă pe terenul subiect ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului ✓ HCL Hunedoara nr. 134 / 31.03.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unui teren aflat în intravilanul municipiului Hunedoara (teren cu nr. cad. 74985, în suprafață de 89 mp) Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară ✓ Articole din presă În vederea determinării valorii de piață au fost utilizate atât informații comparabile în mod direct, cât și informații comparabile în mod indirect respectiv informații generale de piață.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	

Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Ipoteze	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil; ✓ Informațiile și datele de intrare s-au bazat pe informații faptice, dar au presupus utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare. Evaluarea a maximizat utilizarea informațiilor observabile. Analiza și selectarea informațiilor, a ipotezelor și ajustărilor utilizate ca date de intrare în <i>evaluare s-au fundamentat pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional</i> ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe. Evaluatorul a utilizat toate mijloacele de control semnificative pentru a se asigura acuratețea acestor informații, dar nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

	✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
	✓ Imobilul evaluat nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului. Evaluatorul a utilizat suprafața înscrisă în documentele puse la dispoziție – 89 mp, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală. În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. ✓ Terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare face parte dintr-un ansamblu – COMPLEX SERVICII AUTO, aparținând fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela. Acest ansamblu este format din doua parcele distincte : 1. Terenul subiect – înscris în CF 74985 Hunedoara, nr. cadastral 74985, nr. topo 2170/232/7/... – reprezentând : - teren intravilan neîmprejmuit, în suprafață de 89 mp , categorie folosință curți – construcții - teren aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028), drept de PROPRIETATE dobândit prin constituire, cota actuală 1/1. - terenul este sistematizat și amenajat (betonat), utilitățile (energie electrică, gaz metan, apa curentă, canalizare) sunt la limita proprietății, fiind preluate de pe parcela alăturată cu nr. cadastral 65101 – parte din Complexul Servicii Auto. - teren integral construit, pe acesta fiind edificată o Cabină tipizată pentru vopsit auto, data PIF 2009, Scd = 89 mp - proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela, drept de proprietate dobândit prin cumpărare în 2021. Construcția Cabină tipizată pentru vopsit auto nu a fost expertizată detaliat. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008. Această construcție nu face obiectul prezentului raport.

Ipoteze speciale

	2. Teren adiacent înscris în CF 65101 Hunedoara – teren intravilan în suprafață de 338 mp , proprietar fam. OLARILU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela. Acest teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe terenul evaluat sau în amplasamentul adiacent. Pentru evaluare se formulează ipoteza că , construcțiile existente sunt edificate cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi de servicii.
Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora <i>ar trebui</i> să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un <i>evaluator</i> care ar aplica <i>raționamentul profesional</i>. Impactul factorilor de mediu, sociali si de guvernanta in cazul analizat*: • Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.** • Din informatiile disponibile evaluatorului la data evaluarii, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementarile de mediu. • Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. • Nu au fost identificați factori de risc de guvernanta cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice
Tipul raportului	Utilizarea desemnată, complexitatea bunului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului desemnat au determinat gradul adecvat de documentare și raportare al evaluării. Prin procedura internă de verificare a calității procesului de evaluare , procedura documentată, evaluatorul a analizat raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea <i>valorii</i>. Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip descriptiv care respecta cerintele SEV 106 – Documentare și raportare. Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și încrederii în evaluare ca serviciu de utilitate publică.

	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. ✓ Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit nu este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale relevante cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 105 – Documentare și raportare (IVS 106) ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. PREZENTAREA DATELOR

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

- **TEREN INTRAVILAN**, neîmplejnit, având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 89 mp, amplasat în Hunedoara, str. Piața Libertății nr.1, jud. Hunedoara, Carte Funciara 74985, nr. cad. 74985, nr. topo 2170/2327/...

Din documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat pentru terenul intravilan evaluat ca identificator stradal - strada Piața Libertății nr.1. Identificarea efectivă a terenului a fost realizată în baza portalului E-TERRA ANCP - nr. cadastral 74985 și în prezența reprezentantului proprietarului.

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74985 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str. PIATA LIBERTATII, Nr. 1

TEREN Intravilan

Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1 74985	89	Teren neîmplejnit; TEREN INTRAVILAN NEÎMPLEJNIT

Nr. cerere	16475
Ziua	28
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189854840

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Terenul în suprafață de 89 mp face parte din Domeniul privat al Municipiului Hunedoara, și a rezultat prin trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin constituire, cota actuală 1/1, în baza HCL Hunedoara nr. 134/31.03.2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32979 / 12/11/2021 Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 650, din 04/01/2022 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 12/11/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Act Administrativ nr. 85343, din 08/11/2021 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa1.32, din 16/12/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 12/11/2021 emis de Czegu Cosmin-Ioan;	
B1 Se deschide CF nr. 74985 /UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 71/1996 republicată și a Regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr. 700/2014, care cuprinde imobilul cu nr.cad. 74985 /UAT Hunedoara descris în Partea I-a	A1
13888 / 10/04/2023 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 134/2023, din 31/03/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA. CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. Lista de inventar, din 06/04/2023 emis de ; Act Administrativ nr. Adresa nr.32716, din 06/04/2023 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, -DOMENIUL PRIVAT	
C. Partea III. SARCINI. Inscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Terenul cu nr. cadastral 74985 este identificat la poz. nr. 328 din anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 415 / 31.10.2023 privind aprobarea abrogării unei poziții din Anexa la Hotararea Consiliului Local Hunedoara nr. 339 / 2019 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat la municipiului Hunedoara, cu completările ulterioare, precum și completarea acesteia.

La dat inspecției, terenul este integral construit, pe acesta fiind edificată o **Cabină tipizată pentru vopsit auto**, data PIF 2009, Scd = 89 mp - proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela, drept de proprietate dobândit prin cumpărare în 2021. Această construcție nu face obiectul prezentului raport. Construcția face parte dintr-un ansamblu cu destinația COMPLEX SERVICII AUTO, aparținând fam. OLARIU. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008. Se formulează ipoteza că această construcție a fost edificată cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.

La data evaluării, conform extrasului CF eliberat în baza cererii 16475/28.05.2025, asupra terenului subiect în suprafață de 89 mp nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Nu este cazul.

Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

Terenul intravilan care face obiectul raportului de evaluare, în suprafața de 89 mp, este situat în zona mediană / periferică sud - vestică a mun. Hunedoara, cartierul Centrul Vechi, str. Piața Libertății nr. 1, în proxima vecinătate a zonei istorice din zona Piața Libertății. Identificarea terenului subiect a fost realizată în baza adresei postale și a portalului E-TERRA ANCP, având un front stradal de cca. 10,0 ml.

Tipul zonei : zona cu funcțiuni multiple : rezidențială – comercială – administrativă – parțial industrială:

- zona rezidențială : blocuri de locuințe P+2 - P+4, respectiv case P – P+2
- zona comercială : spații comerciale independente sau amplasate la parter de bloc, spații din domeniul HORECA (hoteliuri, restaurante)
- zona administrativă – instituții publice (Primăria municipiului Hunedoara, Ocolul Silvic), obiective turistice (Castelul Corvinilor, muzee).

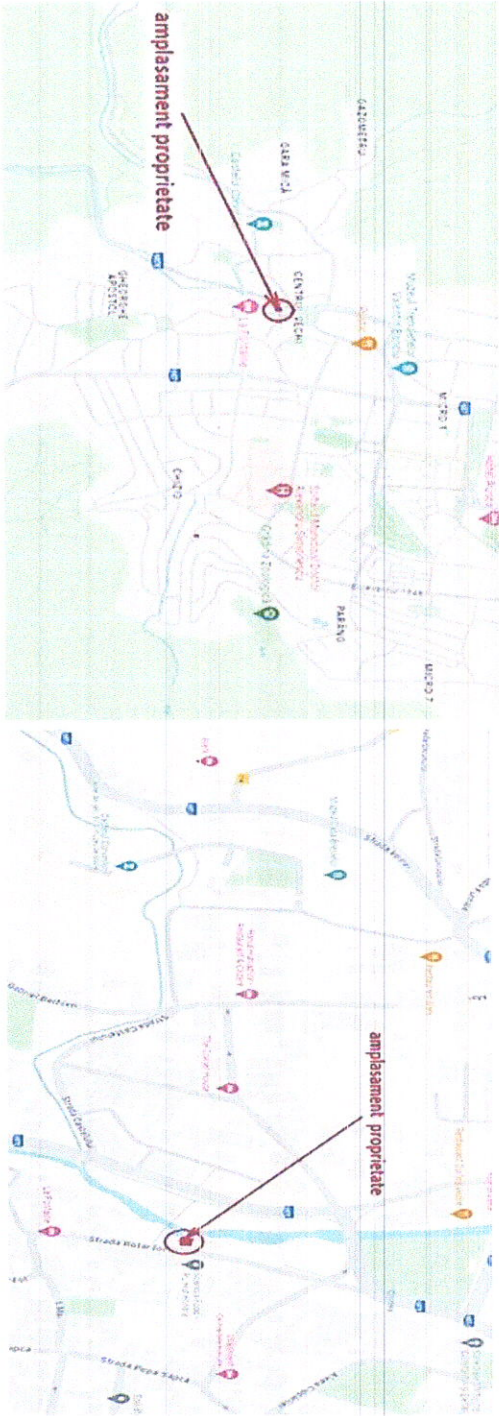
În curs de amenajare este reabilitarea centrului istoric al Hunedoarei, pe fonduri europene, cat și Parcul Libertății, întreaga zonă devenind una de atracție turistică și / sau de relaxare și promenadă.

- zona industrială : spații de microproducție sau prestări servicii, amplasate pe platforma vechiului combinat siderurgic.

Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (în apropiere), a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face pe drum asfaltat și trotuare asfaltate din str. Piața Libertății până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare



• Compoziția zonei						
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee
DA	NU	NU	DA	NU	DA	DA

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Piața Libertății

Drum asfaltat

Public

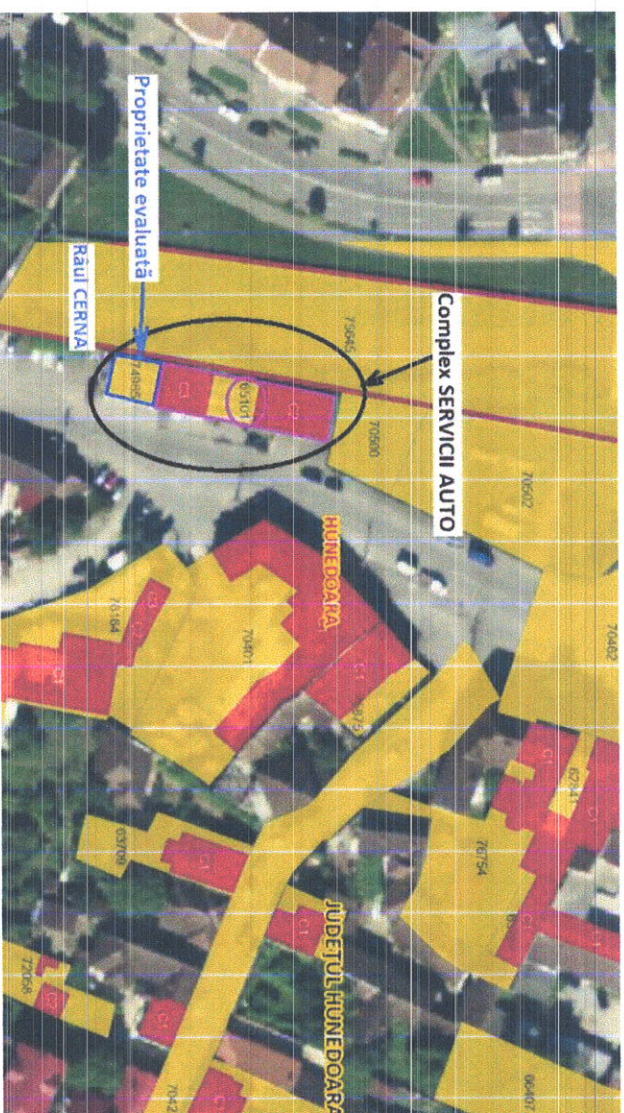
*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliara subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.

La data inspectiei, terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 74985, nr. topo 2170/232/7/... , are următoarele vecinătăți :

- ✓ NORD - construcția cu nr.cadastral 65101 -C3, parte din Complexul Servicii Auto, pe o lățime de 9,0 m.
- ✓ EST - frontul stradal al terenului evaluat, inclusiv al construcției edificate pe acesta, pe o lungime de cca. 10 ml
- ✓ SUD - domeniul public – utilizare ca parcare pe latimea de cca. 8,7 ml
- ✓ VEST - domeniul public reprezentat de râul Cerna, delimitat de proprietatea evaluată printr-un zid de sprijin .

Terenul subiect face parte dintr-un ansamblu – COMPLEX SERVICII AUTO, aparținând fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela. Amplasamentul este funcțional, la data inspecției desfășurându-se activități specifice dotărilor existente.

Descrierea terenului subiect



Acest ansamblu este format din doua parcele distincte :

1. Terenul subiect – înscris în CF 74985 Hunedoara, nr. cadastral 74985, nr. topo 2170/232/1... – reprezentând :

- teren intravilan neîmprejmuit, categorie folosință curți – construcții
- suprafața totală : 89 mp. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeței imobilului subiect. Suprafața utilizată în raportul de evaluare este cea din extrasul CF 74985 pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că este conformă cu suprafața reală.
- teren aparținând Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028), drept de PROPRIETATE dobândit prin constituire, cota actuală 1/1.
- terenul este sistematizat și amenajat (betonat), utilitățile (energie electrică, gaz metan, apa curentă, canalizare) sunt la limita proprietății, fiind preluate de pe parcela alăturată cu nr. cadastral 65101 – parte din Complexul Servicii Auto.
- teren integral construit, pe acesta fiind edificată o **Cabină tipizată pentru vopsit auto**, data PIF 2009, Scd = 89 mp - proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și Veronica – Mihaela, drept de proprietate dobândit prin cumpărare în 2021. Construcția Cabină tipizată pentru vopsit auto nu a fost expertizată detaliat. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008. Această construcție nu face obiectul prezentului raport.

Terenul este drept, plan, are o forma regulata dreptunghiulară avand dimensiunile parcelei de cca. 9,0 x 10,0 ml.

Terenul este clar delimitat de limitele construcției existente pe el, fiind integral construit (Cabină tipizată pentru vopsit auto).

La data inspecției, pentru terenul intravilan evaluat , identificat cu nr. cadastral 74985 :

- am identificat că acesta este nelmprejmuit, fiind delimitat pe latura estică de drumul de acces , iar pe latura vestică de râul Cerna, aflat în reamenajare. Protejarea terenului de o eventuală creștere a abției râului este realizată printr-un zid de sprijin de cca. 1,80 m
- accesul la proprietate se face direct din str. Piata Libertății, asfaltată.
- terenul este amenajat, fiind betonat integral – placă de cca. 20 cm
- calitatea terenului de fundare: nu avem cunostinta de documente/informatii/data din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare.

Conform Certificatului de urbanism nr. 278 / 27.05.2008, ce a stat la baza obtinerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008 pentru construcția existentă pe terenul evaluat, rezultă :

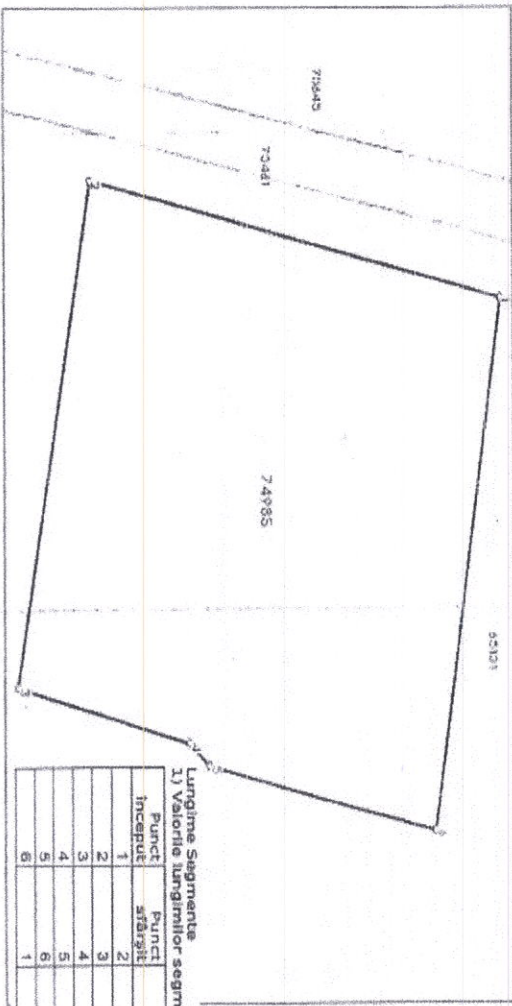
- pentru terenul evaluat s-a încheiat un contract de închiriere
- destinația stabilită prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aprobat este : realizarea unor construcții provizorii pe durata contractului de închiriere, având destinație complementară cu cea a construcției de bază – respectiv Cabină tipizată pentru vopsit auto.

Teren

Nr.cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
74985	89	TEREN INTRAVILAN NELMPREJMUIT

* Suprafata este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALIUL LINIARE IMOBIL



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

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra suprafața (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	scopului	DA	09	-	21701232771	

2. Teren intravilan adiacent cu construcții, înscris în CF 65101, în suprafață de 338 mp , proprietar fam. OLARIU Grigore – Bogdan și

Veronica – Mihaela. Acest imobil nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe terenul evaluat sau în amplasamentul adiacent.

Pentru evaluare se formulează ipoteza că , construcțiile existente sunt edificate cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Utilități : existente pe proprietate

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă
- ✓ Rețea telefonie, internet : existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Folosința actuală : : curți - construcții
- ✓ Utilizare legală: complex servicii auto (reparații, tinichigerie, vulcanizare, spălătorie, vopșitorie)
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

2. Teren intravilan adiacent înscris în CF 65101, în suprafață de 338 mp – nu face obiectul raportului de evaluare	
Terenul aparține Domeniului Privat al Municipiului Hunedoara (CIF 2127028). Pe acest teren se află edificate 2 construcții : - nr. cad. 65101-C2 : SPAȚIU COMERCIAL, tip P, Scd = 147 mp, PIF 2014, dimensiuni cca. 16,60 x 9,02 ml Destinația : Atelier vulcanizare auto + birou - nr. cad. 65101-C3 : SPAȚIU COMERCIAL, tip P, Scd = 101 mp, PIF 2014, dimensiuni cca. 10,85 x 9,30 ml Destinația : Spălătorie auto Între cele două construcții se regăsește o platformă betonată cu destinația de zonă intermediară pentru intervenții rapide, constatare și evaluare diagnostic, magazine. Această zonă este deschisă, având un acoperiș pe structură metalică. Dimensiuni : 9,87 x 9,07 ml, suprafață cca. 90 mp. Actualii proprietari ai imobilelor – construcții au preluat în 2021, după cumpararea construcțiilor, și contractul de concesiune asupra terenului înregistrat sub nr. 1315 / 2006 aflat în derulare, conform. HCL 365 / 30.09.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcțiile existente pe terenul evaluat sau în amplasamentul adiacent. Pentru evaluare se formulează ipoteza că, construcțiile existente sunt edificate cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.	
Utilități : existente pe proprietate	
✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului	✓ Rețea urbană de gaze: existentă ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă ✓ Rețea telefonie, internet : existentă
Caracteristici juridice:	Caracteristici economice:
✓ Folosința actuală : curți - construcții ✓ Utilizare legală: complex servicii auto (reparații, tinichigerie, vulcanizare, spălătorie, vopsitorie) ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.	✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Detalii ale construcției edificate pe terenul evaluat - **Cabina pentru vopsire auto (nu face obiectul evaluării) :**

- Cabina pentru vopsire auto este o construcție ecologică tipizată, executată din panouri termoizolante cu schelet metalic portant. Construcția este amplasată pe o placă de beton armat de 20 cm grosime. Structura portantă a cabinei este realizată din confecție metalică (teavă rectangulară) și este ancorată de fundație prin intermediul unor plăci metalice sudate și cu buioane autoforante, la fiecare colț și la mijlocul cabinei.
- Acoperișul este executat din confecție metalică cu învelitoare din panouri termoizolante moderne din tabla cutată. Pentru colectarea apelor meteorice s-au montat jgheaburi și și burlane din tabla zincată. Fixarea tâmplăriei a fost făcută pe structura metalică din profile laminate.
- Spațiul are o singură încăpere pentru sala de vopsire , cu $S_d = 48 \text{ mp}$, respectiv $S_u = 44,70 \text{ mp}$. Înălțimea utilă a spațiului este de 2,88 m, iar înălțimea totală este de 3,00 m.
- Finisajele exterioare : tâmplărie PVC cu geam termopanpe toată fațada principală și din panouri termoizolate vopsite color, pe celelalte fațade.
- Finisajele interioare : constau din pardoseli din gresie ceramică și pereți de compartimentare.
- Cabina de vopsire are în dotare instalații proprii de ventilație și aer condiționat pentru realizarea microclimatului și purificarea aerului interior al incintei.

Construcția Cabină tipizată pentru vopsit auto nu face obiectul evaluării și nu a fost expertizată detaliat. Au fost puse la dispoziția evaluatorului o parte din documentația ce a stat la baza obținerii Autorizației de Construire nr. 310 / 19.08.2008.

Se formulează ipoteza că această construcție a fost edificată cu respectarea reglementărilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, nefiind afectat în niciun fel terenul evaluat. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață a proprietății evaluate poate fi afectată.

De asemenea, pentru evaluare, se formulează ipoteza că terenul cu nr. cadastral 74985 este considerat liber, constructibil (categoria de folosință curți – construcții) si dreptul de proprietate asupra terenului subiect este deplin , marketabil și tranzacționabil.

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

Date privind impozitele și taxele

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Caracteristicile informațiilor relevante

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

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

Caracteristicile informațiilor relevante

- (a) **acuratețea**: informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinicioare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;
- (b) **caracterul complet**: setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activelor sau datorilor;
- (c) **actualitatea**: informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- (d) **transparența**: sursele informațiilor pot fi urmărite până la originea acestora.

Selectarea datelor de intrare

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

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

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

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip **teren intravilan** neîmprejmuit, funcțiunea actuală – curți construcții, amplasat în zona mediană / periferică sud - vestică a mun. Hunedoara, str. Piața Libertății nr. 1, în proxima vecinătate a zonei istorice din zona Piața Libertății, în vecinătatea unor obiective turistice importante din municipiu : Castelul Corvinilor, Muzeul Fierului, dar și zone cu potențial de dezvoltare – Centrul de Afaceri, vechea platformă de defecată a Combinatului Siderurgic.

Utilizările potențiale ale imobilului subiect sunt:

- Comercial - spații prestări servicii și funcțiuni complementare
- Comercial – birouri / servicii liberale
- Administrativ

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă preponderent este pentru utilizare comercială- prestări servicii și funcțiuni complementare. În această zonă, pentru terenuri, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă sau aceasta este redusă (prestări servicii, întreprinderi mici).

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

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- **Tipul proprietății imobiliare** : teren intravilan construit considerat liber;
 - **Caracteristicile proprietății imobiliare**:
 - **Modul de ocupare/utilizare**: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chiriaș;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori)**: persoanele fizice / juridice ;
 - **Calitatea construcției**: nu este cazul – nu face obiectul evaluării ;
 - **Caracteristicile dotărilor**: toate utilitățile (*energie electrică, gaz metan, apa curentă, canalizare*) se regăsesc la limita proprietății.
 - **Design-ul și funcționalitatea**: adecvate utilizării comerciale – prestări servicii / funcțiuni complementare acestea;
 - **Aria pieței**: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituit, oferte spre vânzare în zonele periferice și zonele mediane ale municipiului
 - **Proprietăți substituit disponibile**: au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea terenurilor sunt terenuri intravilane libere, cu acces direct la strada, cu utilități la limita proprietății sau în zona proprietății;
 - **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției comerciale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, stații de încărcare electrice, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine;
- În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piața specifică a proprietății subiect este cea a terenurilor intravilane libere, situate în zona periferică / mediană a municipiului Hunedoara.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; evaluatorul a identificat un interes scăzut pentru închirierea acestui tip de proprietate.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, respectiv întreprinderi mici și mijlocii, și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate, iar nevoia unui imobil nu este imediată, fiind preferată achiziția unui teren în prima etapă, urmând ca dezvoltarea imobiliară să se realizeze într-o etapă următoare.
- **Interesul investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile ușor achiziționabile, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate terenuri construite, cu acces direct la stradă, cu utilități la limita proprietății, cu o formă regulată.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate terenuri amplasate în cartiere cu vâd comercial, care să asigure un acces facil, locuri de parcare disponibile;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate terenuri cu suprafețe mai reduse cuprinse în intervalul de 400 - 500 mp, cu prețuri accesibile prin contractare unor credite.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condițiile actuale ale pieței imobiliare ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece dezvoltatorii, care e posibil să devină mai precauți, atenuează ritmul de dezvoltare.

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

- **oferta de vânzare** – număr mediu de unități similare, în stagnare;
- **oferta de închiriere** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în ușoară scădere;
- **volumul de livrări așteptate:** poziționat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **50 - 95 Euro/mp**
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere afiata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend usor descrescator, astfel cererea fiind superioara ofertei. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor**, întrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” pretul).
- În ce privește **inchirierea** putem spune ca numărul solicitărilor înregistrează o stagnare la un nivel redus, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previzunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Preturile imobilelor comerciale au înregistrat o ușoară creștere comparativ cu semestrul precedent. Această creștere este un semn că piața imobiliară trece printr-o etapă de reajustare.

Evoluția pieței este direct afectată de condițiile de finanțare.

Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențial cumpărători își pot urgenta planurile de achiziție, mizând pe o achiziție care își va crește valoarea, atât ca urmare a trecerii timpului, cât și ca urmare a unei dezvoltări urbanistice.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat, acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate impotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipa ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

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

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Teren pretabil pentru dezvoltări comerciale, în zona mediană / periferică a mun. Hunedoara în suprafața de 85 mp.
- În cazul parcelor evaluate – utilizarea actuală: complex servicii auto (reparații auto, tinichigerie, spălătorie, vulcanizare, vopșitorie)
- Dotanț functională, de calitate specifică, specifice utilizării efective

PASUL 2

Definirea pieței specifice (arta pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: zona periferică/ mediană a municipiului Hunedoara
- Proprietăți substituibile disponibile: suficiente
- Proprietăți complementare: facilități pentru proprietățile comerciale

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialul cumpărători: persoane fizice și juridice
- Interesul investițional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Terenuri pretabile pentru dezvoltări imobiliare imediate, cu suprafețe mici, cu acces direct la drum public și utilități disponibile .

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 4

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficientă
- oferta de închiriere – limitată / redusă
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 5% și 15%
- Oferte vanzare: 50 – 95 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în ușoară creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri energie, creștere costuri cu forța de muncă, etc

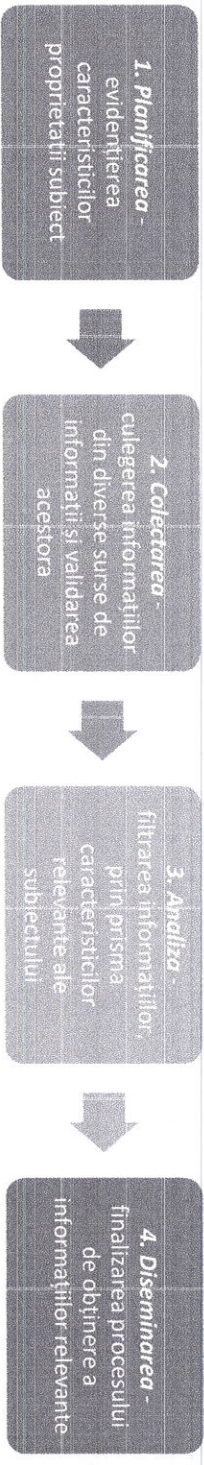
PASUL 6

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

- Într-un context de condiții existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale războiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea imobilului

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



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

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

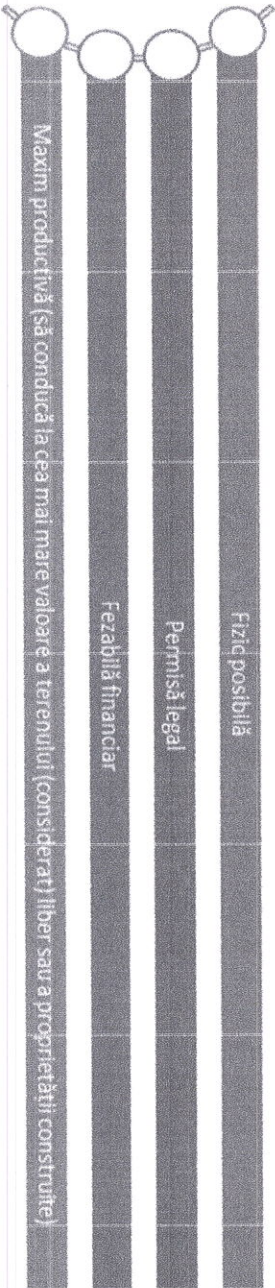
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Fizic posibil	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Comercial – prestări servicii / funcțiuni complementare	da	da	da	da
Comercial – birouri/servicii liberale	da	da	da	nu
Administrativ	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare de tip comercial – prestări servicii / funcțiuni complementare, având în vedere și utilizarea actuală. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

6. EVALUARE

	Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare: • abordarea prin piață; • abordarea prin venit; • abordarea prin cost. În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Pentru prezentul raport de evaluare, având în vedere obiectul evaluării – TEREN INTRAVILAN considerat liber, evaluarea se face utilizând cel puțin una din metodele de evaluare recomandate de GEV 630, respectiv : - comparația vânzărilor - extracția - alocarea - metoda reziduală - capitalizarea rentei funciare - analiza parcelării și dezvoltării.
Metode de evaluare	
Metoda comparației vânzărilor	Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru 1 metoda dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației vânzărilor. Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

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

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

V teren = 7.050 EURO

echivalent

V teren = 35.800 LEI

(79,25 EUR / mp

echivalent

402,30 Lei / mp)

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

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației vânzărilor conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind suficient de mare. În aceste condiții, aplicarea metodei comparației relative îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Concluzia asupra valorii

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

7.050 EUR	echivalent	35.800 LEI
(79,25 euro/mp)		(402,30 lei/mp)

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 01.08.2025 : 5,0764 Lei/EUR

7. ANEXE

Anexa nr. 1 – Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

Etapelile sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă. Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

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

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

Anexa nr. 2 - Grila comparațiilor de piață

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI						
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:						
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.						
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.						
2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.						
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.						
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.						
● 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 ajutate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).						
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚA RELEVANTE						
Element de comparație		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABIL A (€/mp)		-	64 €	90 €	75 €	95 €
SUPRAFAȚA (mp)		89 mp	360 mp	1132 mp	200 mp	2740 mp
TIPUL COMPARABILEI			oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT		da, Sc = 89 mp	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	da, construcții dezafectate
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică)		nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE		Hunedoara - median / periferic - str. Piața Libertății nr. 1	Hunedoara - median/periferic - la limita dintre M4 și M5 - str. Mureșului	Hunedoara - mediană, zona Piața Obor - Lipscați, str. Grădiniilor	Hunedoara - mediană, M3, zona Piața Dunărea, str. Cerbului	Hunedoara - median / periferic - str. Elisabeta Margineanu
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		Asfaltat, Acces direct din strada	Asfaltat, acces direct din stradă	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct din strada
TOPOGRAFIE/RELIEF		Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan	Teren drept, plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE		en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/gaz/apă/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - la limita proprietății	en/apă/gaz/canal - pe proprietate / la limita proprietății
ÎMPREJMUIRE		neîmprejmuit	neîmprejmuit	parțial împrejmuit	neîmprejmuit	neîmprejmuit
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE		Regulată dreptunghiulară cu FS de cca. 10 ml Dimensiuni : 10 x 8.90 ml	Neregulată , 2 FS = cca. 40 ml	Negulată, FS = cca. 8 m	Regulate, FS = cca. 20 m	Ușor neregulată, FS = 90 ml,
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)		Vad comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradale, disponibilă ptr. construire	vad comercial similar, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibilă ptr. construire	vad comercial redus datorită accesului limitat, locuri de parcare în zona pietii Obor, disponibilă ptr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, disponibilă ptr. construire	Vad comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradale, disponibilă ptr. construire
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)		comercială / prestări servicii (parte din COMPLEX SERVICE AUTO)	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii

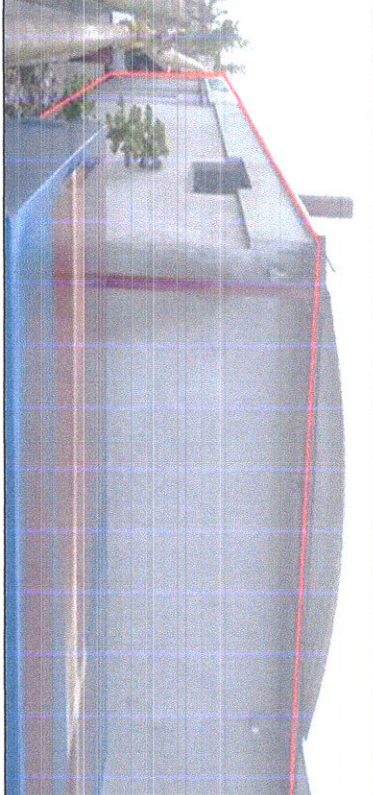
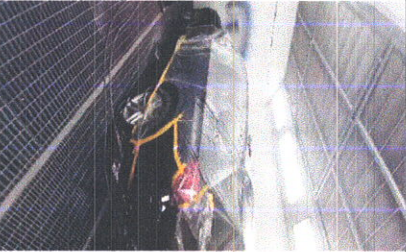
GRILA DATELOR DE PIATA									
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE									
Element de comparatie		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
SUPRAFAȚA (mp)	89 mp	360 mp	1132 mp	200 mp	2740 mp				
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	63.90 €/mp	90.00 €/mp	75.00 €/mp	94.90 €/mp				
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta				
Marja de negociere (%)		-5%	-15%	-10%	-12%				
CONSTRUCȚIILE PE AMPLASAMENT	da, Sc = 89 mp	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	da, construcții dezafectate				
Pret eliberare amplasament, inclusiv autoizolații		700 €	700 €	700 €	-800 €				
Pret unitar (€/mp)		62.55 €/mp	77.03 €/mp	70.65 €/mp	83.26 €/mp				
Elemente specifice tranzacției									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
RESTRICȚIILE LEGALE (regim. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
Elemente specifice proprietății									
LOCALIZARE	Hunedoara - median / periferic - str. Piata Libertatii nr. 1	Hunedoara - median/periferic - la limita dintre M4 și M5 - str. Mureșului	Hunedoara - median, zona Piata Ohor - Lipcani, str. Grădinarilor	Hunedoara - median, M3, zona Piata Dunării, str. Cerbului	Hunedoara - median / periferic - str. Elisabeta Margineanu				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
Caracteristici fizice									
SUPRAFAȚA	89 mp	360 mp	1132 mp	200 mp	2740 mp				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ				
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Asfaltat, Acces direct din strada	Asfaltat, acces direct din stradă	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct	Asfaltat, acces direct din strada				
Comparabilitate		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				
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/gaz/apa/canal - la limita proprietății	en/gaz/apa/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - la limita proprietății	en/apa/gaz/canal - pe proprietate / la limita proprietății				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ				
IMPREMIURI	nelimpie/mult	nelimpie/mult	parțial impie/mult	nelimpie/mult	nelimpie/mult				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	Regulată dreptunghiulară cu FS de cca. 10 ml Dimensiuni : 10 x 8,90 ml raport laturi cca. 1 : 1	Neregulată , 2 FS = cca. 40 ml	Negulată, FS = cca. 8 m	Regulată, FS = cca. 20 m	Usor neregulată, FS = 90 ml,				
Comparabilitate		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)	Vad comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare stradale, disponibilită pr. construire	vad comercial similar, locuri de parcare stradale sau pe proprietate, disponibilită pr. construire	vad comercial / redus datorită accesului limitat, locuri de parcare în zona pietii Ohor, disponibilită pr. construire	vad comercial mai redus, locuri de parcare stradale, disponibilită pr. construire	Vad comercial ridicat, disponibilitate locuri de parcare straziale, disponibilită pr. construire				
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ				
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercială / prestări servicii (parte din COMPLEX SERVICE AUTO)	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii	comercială / prestări servicii				
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ				
SUPERIOARĂ	0	1	1	1	3				
SIMILARĂ	8	7	7	7	1				
INFERIOARĂ	3	3	3	3	1				
COMPARABILITATE GLOBALA		INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ				
ANALIZA CLASAMENTULUI									
Comparabila D	83.3 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA					
Proprietatea subiect	77.0 €/mp	402.3 lei/mp		echivalent a					
Comparabila B	79.26 €/mp	INFERIOARĂ							
Comparabila C	70.7 €/mp	INFERIOARĂ							
Comparabila A	62.6 €/mp	INFERIOARĂ							
5,0784 lei/€ (curs BNR)									

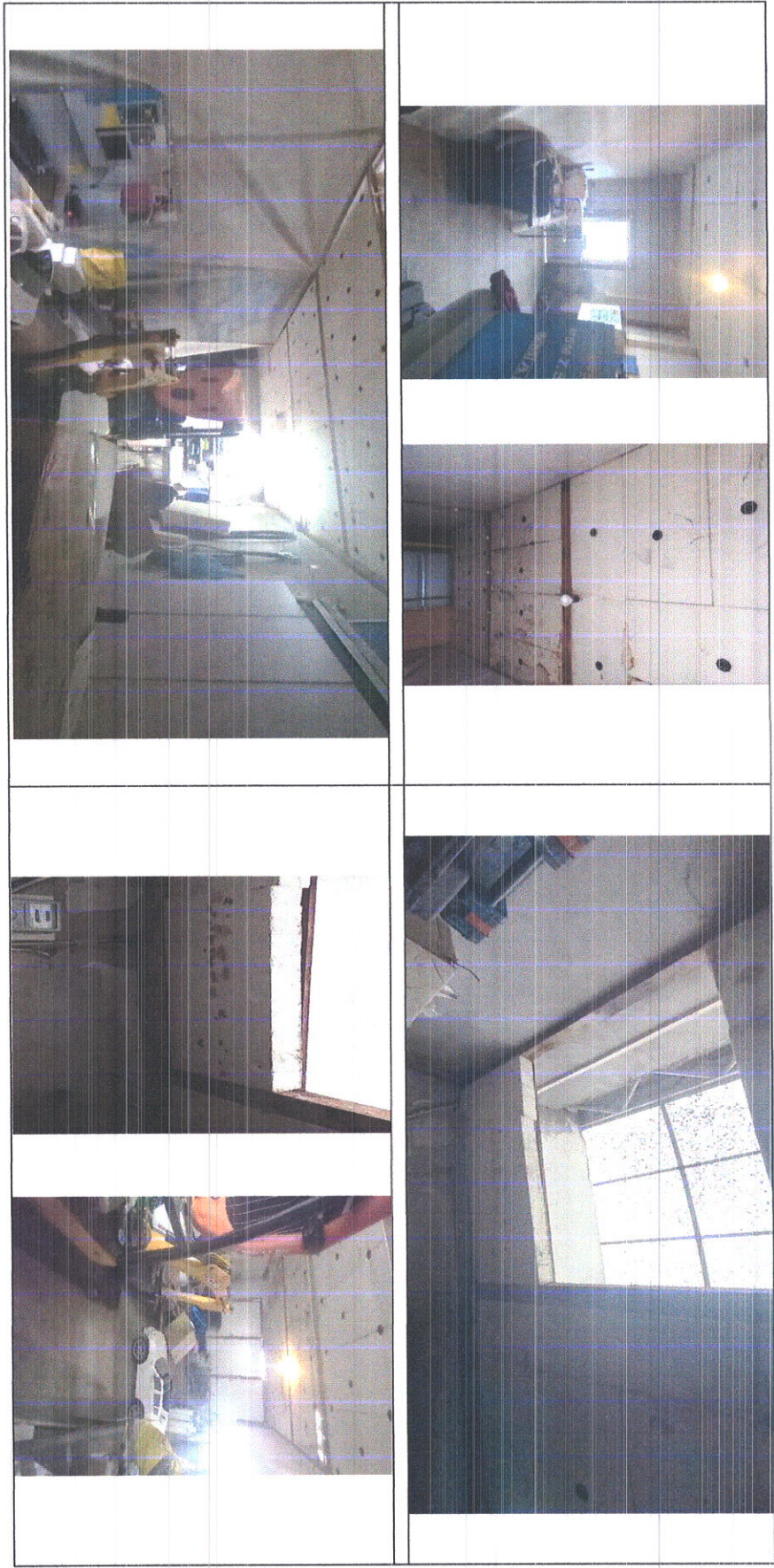
ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE	
• Având în vedere faptul că pmp, comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în 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 COMPARABILA A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 63 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 360 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel: • în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, IMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, FORMA IN 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 63 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 77 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1132 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar efortul 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), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)). 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 B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 63 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 71 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar efortul 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), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, IMPREJMUIRE, DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare)). 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 INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 71 €/mp.	
PROPRIETATEA COMPARABILA D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 83 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 2740 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (en/gaz/apă/canal - la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt mai avantajoase prop. subiect. Comparabilă are o utilizare comercială / prestări servicii, similară cu cea a subiectului iar efortul 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), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, IMPREJMUIRE, ALTE ELEMENTE (vad comercial, disponibilitate locuri de parcare), DESTINATIE (utilizarea terenului)). • în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 83 €/mp.	

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectivă – Piața Libertății	Stadiu actual – Reabilitare centru istoric Hunedoara
	
Perspectivă - Râul CERNA	
	
Perspectivă – acces în zona proprietății	
	

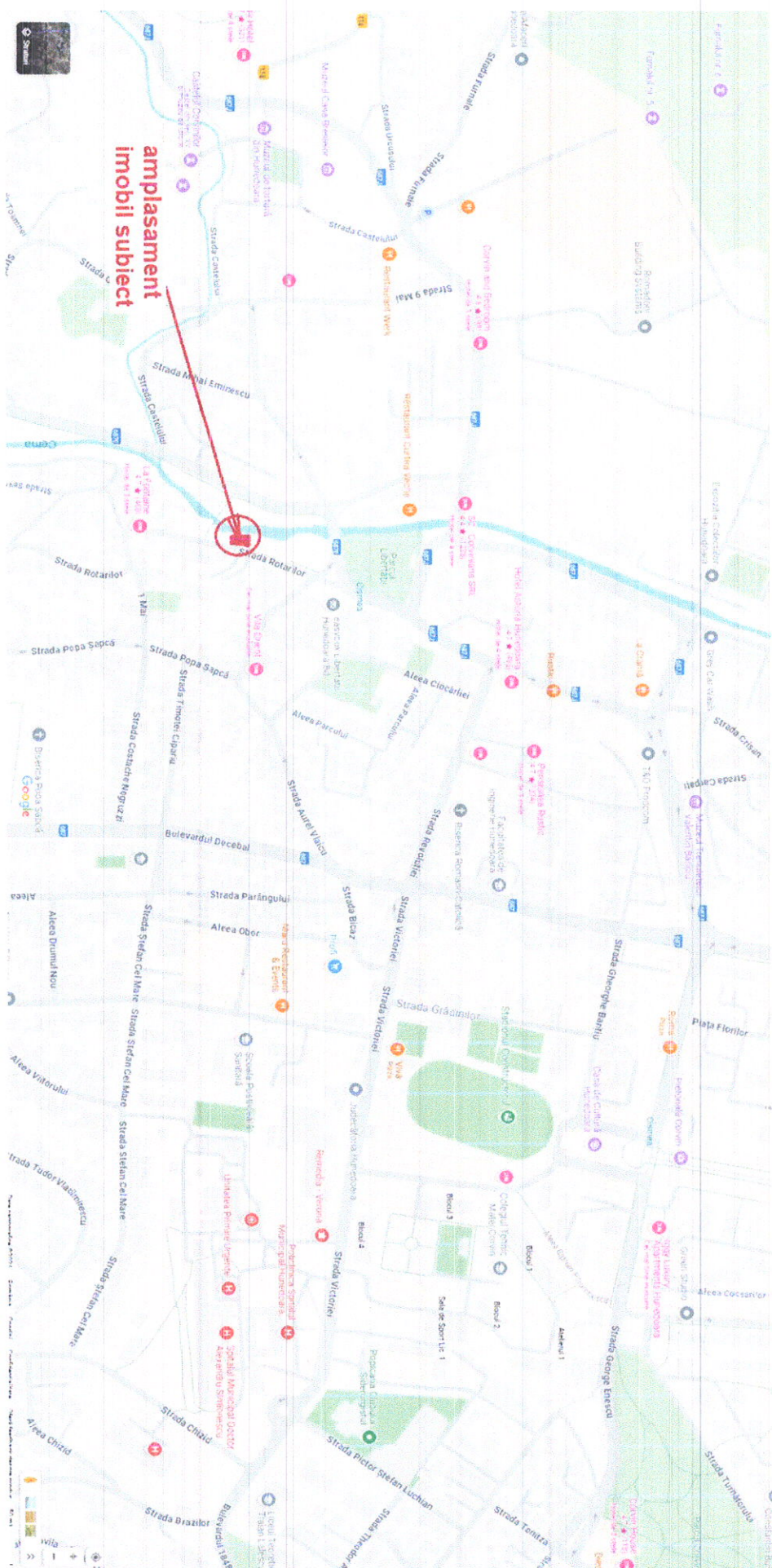
Str. Elisabeta Margineanu			
Vecinătăți proprietate			
Proprietate adiacenta (parte din COMPLEX ERVICII AUTO)			

Perspectivă – vederi exterioare proprietate / construcție edificată pe proprietate	Limita nordică
	
	
	



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:







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

Anexa 5 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 1 (Comparabila A)

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-360-mp-teren-intravilan-in-oras-hunedoara/01h6h63i9gg571dgd45i7d5e3406d39.html?_gl=1*447ce3*_up*MQ..&gclid=EAlaIqo-bChM1NrI4qfyhQMvaqWDBx3rXA2FEAAyAIAEgjbzFD_BwE

publi24.ro

0792764789

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

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara **23 000 EUR negociabil**

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

63,90 EUR/mp

Valabil din 8/5/2025

Descriere

Vând 360 mp teren intravilan în oraș Hunedoara cu toate utilitățile

Vezi detalii pe www.romimo.ro

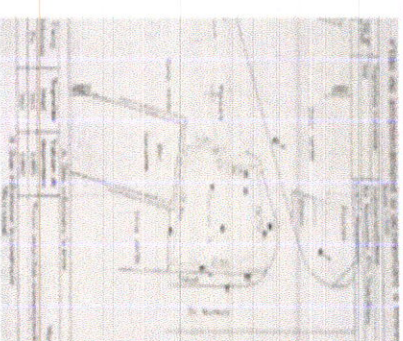
Alte informații obținute :

- amplasat adiacent la str. Mureșului
- forma poligonala
- FS = cca. 24 ml

Oferta validata telefonic.

Alte informatii obtinute :

- amplasament , pe str. Mureșului la limita dintre M4 și M5. Are acces la str. Mureșului pe 2 laturi.
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces asfaltat din stradă, teren drept – plan, neimprejmuit.
- forma neregulata, compacta – optina dpdv al dezvoltarii imobiliare.
- maijă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 5%



Comparabila 2 (Comparabila B)

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Sursa : <https://lajumate.ro/teren-intravilan-1132mp-hunedoara-strada-gradinilor-j-15902928.html>



Daniel Lorincz

0788031047

Teren intravilan 1,132mp Hunedoara / Strada Gradinilor, jud. Hunedoara

☑ Hunedoara, Hunedoara

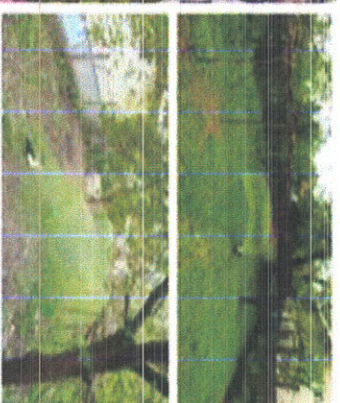
☑ Acum o săptămână

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții	Particularități	
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1132	Grăd	da
Frontul strădal (metri)	8	Utilități	Nu	Facilități	electricitate, canalizare, apă curentă . gaz
	✓ Preț negociabil			Tip acces	asfaltat

101.880 EUR

90 EUR/mp

Va ofer spre vanzare in EXCLUSIVITATE cu COMISION 0% la CUMPARATOR, un teren intravilan cu o suprafata de 1132 mp situat in centrul municipiului Hunedoara, intr-o zona linistita, cu deschidere pe renumita strada Lipsani. Utilitatile sunt toate la limita de proprietate, nu sunt constructii pe teren, nu este traversat de conducte sau cabluri. Pentru mai multe informatii sau pentru vizionare, va rog sa ma contactati!



Oferta validata telefonica.

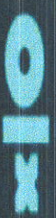
Alte informatii obtinute :

- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietatii, acces pavat din str. Gradinilor (Lipscani), teren drept, partialimprejmuit.
- Forma neregulata
- maijă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 15%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 3 (Comparabila C)

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-200-mp-intravilan-in-orasul-hunedoara-lDiwHs8.html>



Bianca Alexandra
074 633 5664
Privat

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara

Vand teren 200 mp intravilan in orasul Hunedoara

75 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 200 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Postat 13 iulie 2025

DESCRIERE

Vand teren 200 mp intravilan in orasul Hunedoara, zona centrala paralel cu piata Dunarea pe strada Cerbului.

Pret 75€/mp.

Suprafata totala: 200 mp

ID: 273529252

Vizualizare: 353



Oferta validata telefonica.

Alte informatii obtinute :

- Amplasament zonă mediană, M3, zona Piața Dunărea, str. Cerbului
- Teren plan, drept , deschidere la strada cca. 20 ml. Acces direct din stradă, asfaltat - str. Cerbului, neîmprejmuit
- utilitati : en / gaz / apa / canal – la limita proprietății
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 10%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 4 (Comparabila D)

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDJEHRB.html>



Cosmin

PRIVAT ⓘ

📞 074 561 3302

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara

Teren intravilan

Postat 26 iulie 2025

260 000 € **94,90 €/mp**

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 740 m²

Extravilan / Intravilan Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in Hunedoara, Strada Elisabeta Margineanu in suprafata de 2740 mp, front strada 90 ml

ID: 290450507

Vanzare nr 43



Oferta validata telefonică. Alte informatii obtinute :

- Amplasament zonă mediană / periferică, zona Centru vechi / Mendi spre Castelul Corvinilor, str. Elisabeta Margineanu
- utilitati : en / gaz / apa / canal – pe proprietate / la limita proprietatii, acces asfaltat din stradă, teren drept, plan, parțial împrejmuit.
- Pe teren se afla constructii dezafectate, nelocuibile, demolabile
- marja de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca. 12%

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 5

Sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-hunedoara/46f78915e1687g5g172ded9h0628963f.html>

romimo.ro

ROMIMO / ANUNTURI / IMOBILIARE / DE VANZARE / TERENURI DE VANZARE / TERENURI INTRAVILAN

Intravilan Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

60 EUR/mp **negociabil**

Valabil din 8/5/2025

Specificatii

Descriere

Accept schimburi True
Numar fronturi 2

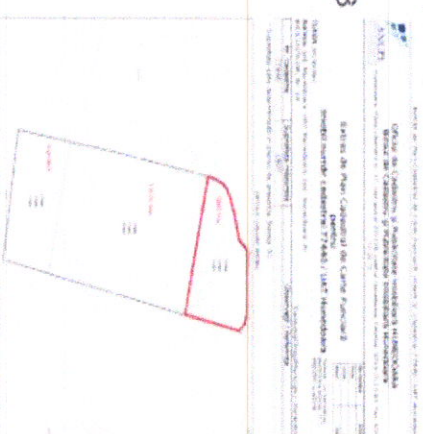
Inchiriere Vanzare
Teren intravilan rezidential, curent, apa pe teren, canalizare in fata gardului, gaz aproape.

Destinatie Rezidential
Amenajare strazi Betonate, iluminat stradal
Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent

Disponibile **1 lot de 580** 1 lot de 1740 mp
Zona cu case noi finalizate in apropiere si altele in constructie.
Aleea Biciclistilor.
Terenul e in spate la Tiffany, acces de pe 3 strazi.

Alte caracteristici Acces auto, Oportunitati de investitie,
Parcelabil, Teren imprejmuit

ID anunt: 1637657918



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 6

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-zona-ciuperca-hunedoara/98333ie68g952702gde11703i204125f6.html?_gl=1*1c9iw99*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EALaIQobChMlrGRq7nvjgMVVGIBAh3vWjvIEAAYAIAEgIfCFD_BWE

publi24.ro

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



Mihai Eugen FILIP
0744593813

PROPRIETAR Vând teren intravilan zona
Ciuperca Hunedoara

62,85 EUR/mp

44 400 EUR
negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 7/20/2025



Descriere

ID anunt: 1751730444

PROPRIETAR Vând teren intravilan zona Ciuperca Hunedoara

Suprafață de peste 700mp

Toate utilitățile !

Acte la zi, CF CURAT.

Accept eventuale schimburi cu spațiu comercial.

Locația terenului este : 45.751238,22.917200

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 7

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-vanzare-hunedoara-mai-multe-loturi-disponibile-lDiWeTf.html>



Lucian

PRIVAT



📞 073 750 7988

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

Teren vanzare Hunedoara. Mai multe loturi disponibile.

65 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 650 m²

Postat 11 iulie 2025

DESCRIERE

Loturi teren vanzare in Hunedoara. Zona Ciuperca (Gorunilor). Toate utilitatile (gaz, curent, apa), zona de case, vile, padure aproape, panorama frumoasa pe oras. Preturi negociabile in functie de dimensiunea si pozitia lotului. Detalii 07*****88

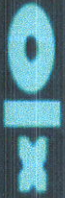
ID: 279615985

Vizualizări: 762

OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 8

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1290-mp-intravilan-hunedoara-lDiwHzN.html>



Regina Remedea / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara



Bianca Alexandra **PRIVAT** ⓘ
☎ 074 633 5664

Vand teren 1290 mp. intravilan hunedoara
75 €/mp

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 290 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Postat 13 iulie 2025

DESCRIERE

Vand teren intravilan cu suprafata de 1290 mp, in orasul Hunedoara, pe str. cerbului cu deschidere pe doua strazi.
Pret 75€/mp, negociabil.

Suprafata totala: 1290

ID: 273529727

Vizualizare: 370



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 9

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-zona-castelul-corvinilor-hotel-werk-jud-hunedoara/edd33229ef0e726fd07hdh273hee1847.html?_gl=1*s8wpje*_up*MQ.&gclid=EA1aIQobChM1Nr14qfyhQMvaqWDBx3rXA2FEAAYAIAAEgjbzfd_BWE

publi24.ro

0371789942

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren intravilan, zona Castelul Corvinilor- Hotel Werk, jud. Hunedoara

📍 Hunedoara, Hunedoara Central 📍 [Vezi pe hartă](#)

49 500 EUR

78,20 EUR/mp

Specificații

Suprafata terenului	633,0 m ²	Front stradal	12
Numar fronturi	1	Latime drum acces	5
Amenajare strazi	Iluminat stradal,Pietruite		

Descriere

Știi cum arată casa visurilor tale, dar încă n-ai găsit terenul de vis pe care să o construiești? L-am găsit noi pentru tine. E un loc de poveste.

Are chiar și proiectul construcției și toate avizele necesare obținute încă din anul 2016.

Unde mai pui că este în imediata vecinătate a Castelului Corvinilor din Hunedoara! Nu îți vine să crezi? Te așteptăm să te convingi. Sunt 633 mp care te vor face să te simți cel mai norocos vecin al huniazilor.

Și asta pentru că, odată devenit proprietar, prin ferestrele sufletei tău va pătrunde lumina unor timpuri de legendă.

Vezi detalii pe www.forimmo.ro



OFERTE DE VANZARE TERENURI

Comparabila 10

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-800-m2-zona-castel-IDgVLDz.html>





PRIVAT ⓘ
Daniel

**074 858 3327**

Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Hunedoara / Terenuri - Hunedoara

Teren 800 m2, zona Castel
39 000 **48,75 €/mp**

Avizare fizica

Suprafata utila 800 mp

Exterior / exterior instalat

DESCRIERE

Vand teren 800 m2 locuit din 499 incalzita si 301 extravila, unde langa satul la 2 minute de Castelul Corvilor, pe strada Furtalelor

Indica pentru terenuri in jurul, aproape de Castel, Particula din Cartierul vechi si Alina Răduț Corva, teren cu poteca de creștere in zona locala pentru pensiune, casa descoperita la drumul m

Un teren in zona gazi, curent, apa
Dupa astfel de aparate de proprietate
Acte la 20, urc proprietar

Terenul poate fi impartit in 2, prima pentru casa si pensiune (se poate vedea si orasul) iar ceaalta de zona agerica, Cealalta sau spațiu de relaxare

ID: 25042760

Vizualizare 360°



Anexa 6 - Documente:

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

COMANDA

Către furnizor: Oprită F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PEI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 18, Jud HD, Loc Hunedoara
CUI 33233509

Cod operați	Cod beneficiar	Nr comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		234	22	05	2025

Conform referat nr. 37211 / 07.05.2025
DA36127040

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTIC	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PRET UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
71324000-5	Raport de evaluare in vederea vanzarii unui imobil teren in suprafata de 89 mp, situat in mun. Hunedoara, P-fa Libertatii, nr.1, judetului Hunedoara, inscris in CF nr.74985, nr. topo.74985, apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniului prin vanzare.	BUC		1	800.00	800.00	0.00	800.00			
Total						800.00	0.00	800.00			

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

PRIMAR VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV
BOBOUTAN DAN POPA AURELIA ANISOARA DERVI ADINA PUISORU CLAUDIA MIOARA ALBU MARINELAMARGARETA
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI
VANZARI, PRIVATIZARE
PARAU CRISTINA MARCELA
ZAVOIAN DANIELA
Intocmit 3 ex



At 84.88/260524



Carta Funcionária Nr. 74985 Munodora

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, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

A. Partes I. Descrierea Imobilului

Adresa: jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str. PIATA LIBERTATII, Nr. 1

TERMIN INTRAVENULI NEIMPREMIJUT

B. Partea II. Proprietarii și acționarii

Inscrisii privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

TEL: 4226 7028, -DOMENUL PRIVAT

C. F. JONES III, SARGENT

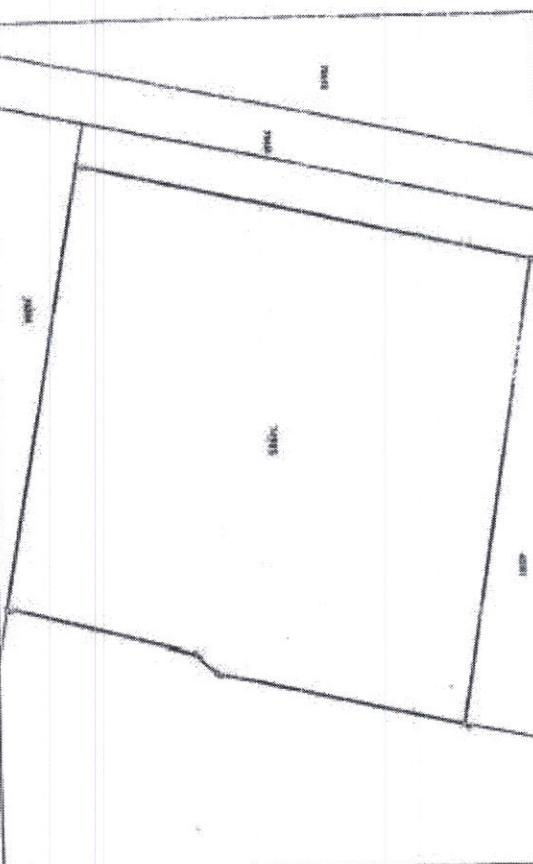
de garanție și sarcini

Referinta

* Supralata este determinată în planul de protecție stereo 70

Arriba! La Partes!

Carte Funcara Nr. 74985 Comuna/Cra/Municipiu: Hunedoara



Date referitoare la teren

No. Cat	Category name	Supratitle (mp)	Trails	Parcels	No. tipo	OSM/Vari / Perimetro
1	Edificios					
2	Plantas					
3	Carreteras					
4	Barrios					
5	Montañas					
6	Agua					
7	Relieve					
8	Vegetación					
9	Urbanización					
10	Infraestructura					
11	Historia					
12	Geología					
13	Clima					
14	Demografía					
15	Economía					
16	Cultura					
17	Política					
18	Religión					
19	Arte					
20	Deporte					
21	Salud					
22	Educación					
23	Medio ambiente					
24	Seguridad					
25	Transporte					
26	Comercio					
27	Industria					
28	Agropecuaria					
29	Minería					
30	Energía					
31	Comunicación					
32	Defensa					
33	Administración					
34	Justicia					
35	Salud pública					
36	Educación superior					
37	Investigación					
38	Deporte profesional					
39	Arte contemporáneo					
40	Política internacional					
41	Religión mundial					
42	Arte clásico					
43	Deporte amateur					
44	Arte moderno					
45	Política local					
46	Religión local					
47	Arte antiguo					
48	Deporte juvenil					
49	Arte renacentista					
50	Política regional					
51	Religión regional					
52	Arte barroco					
53	Deporte					

Lungens Segment

Function	Frequency	Language segment
1	9.937	Reddy
2	4.183	
3	6.6	
4	5.444	
5	12.015	

Carta Funciara Nr. 74985 Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara
cu Lungimea inginerilor sunt determinata în planul de proiectare Supra 70 și sunt reduse la 1 milimetru.
De asemenea, pentru a se evita formarea de aglomerare cumulat pe un singur rând dintr-un document, se va utiliza 1 milimetru.

Extracși din Cartea Funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Accesul 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 digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea documentului, cu excepția expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea documentului.

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

Data și ora generării:
28/05/2025, 12:19



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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.
Baza de date este disponibilă pe site-ul www.ancp.gov.ro

Profilul 3 din 3

Extras de Plan Cadastrel de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 74985 / UAT Hunedoara
ANCP
 Hunedoara, Piata Libertatii nr. 17, cod postal 331128, Judetul Hunedoara, Telefon: 0254-71.23.63, Fax: 0254-71.20.75

Nr. Contor	32079
Zona	12
Lot	11
Anul	2021

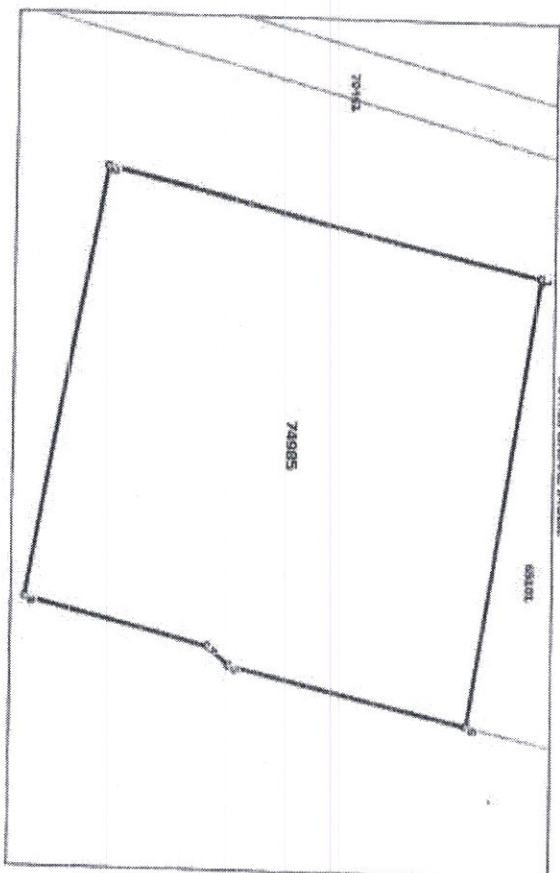
**Extras de Plan Cadastrel de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 74985 / UAT Hunedoara**

Comuna/Oraș/Municipiu: Hunedoara		
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
74985	89	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJULUIT

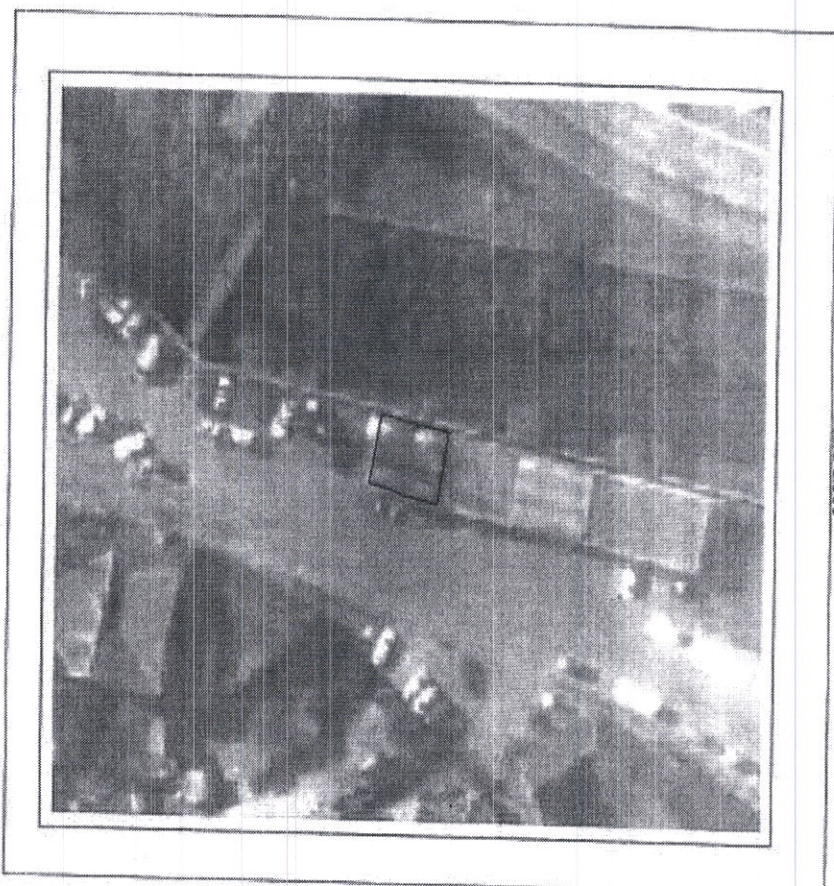
* Suprafața este determinată în planul de protecție Ștereo 70.

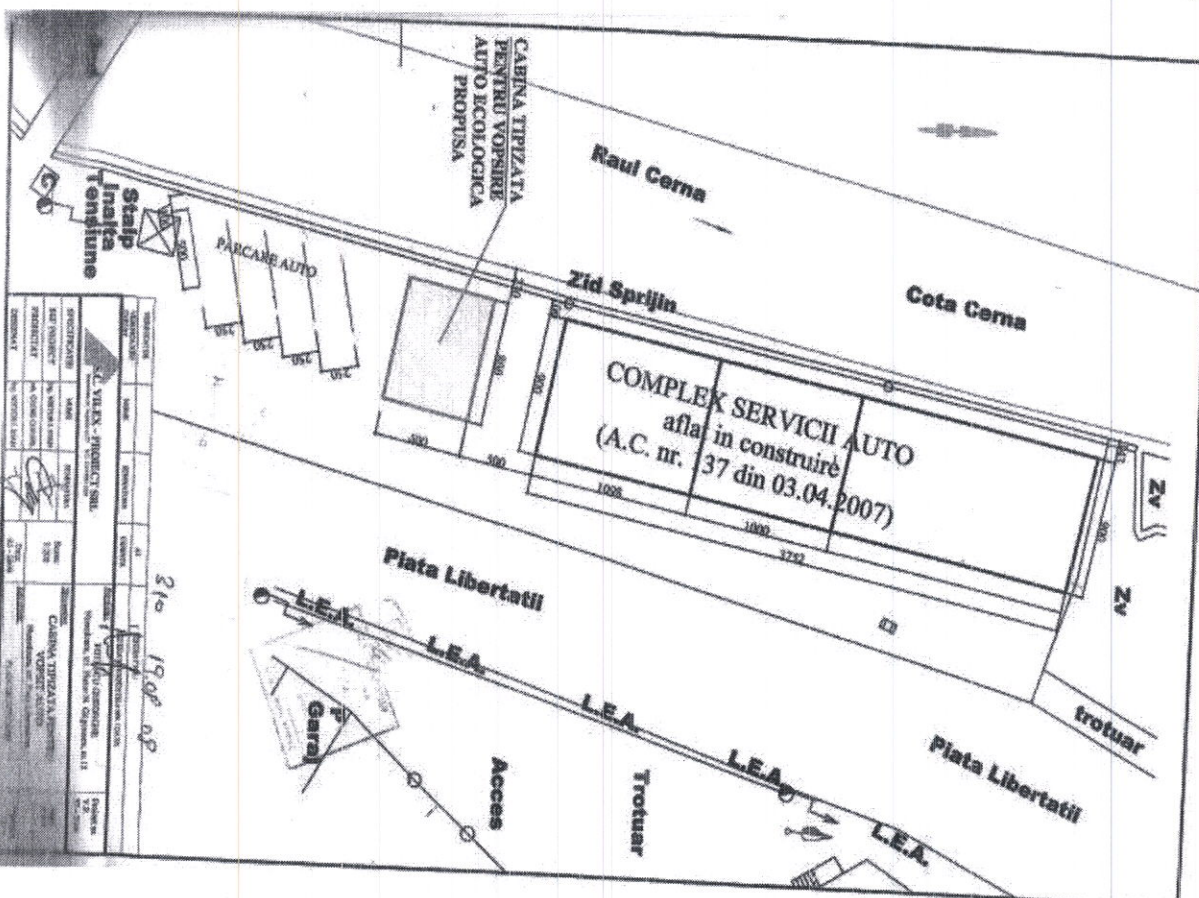
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereao 70.

DETALI LINIAE IMOBIL



Extras de Plan Cadastrel de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 74985 / UAT Hunedoara
Incadrare în zonă
 scara 1:500





ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 134 / 2023¹

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 nr. 135/21.03.2023, Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Hunedoara nr. 26502/21.03.2023 privind aprobarea trecerii din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului Hunedoara, precum și raportul compartimentului de specialitate nr. 26503/21.03.2023;

Având în vedere avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Hunedoara nr. 30279/30.03.2023, al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor nr. 28570/27.03.2023, al Comisiei pentru servicii publice și comerț nr. 30227/30.03.2023, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 30286/30.03.2023;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (14), art. 139, și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Aprobă trecerea din proprietatea Statului Român în proprietatea privată a municipiului Hunedoara a următoarelor terenuri, astfel:

- teren în suprafață de 89 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Piața Libertății, nr.1, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 74995 Hunedoara, nr. cadastral 74995;
- teren în suprafață de 85 mp situat în municipiul Hunedoara, B-dul Traian FN, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 73828 Hunedoara, nr. cadastral 73828;
- teren în suprafață de 4 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Avram Iancu, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76100 Hunedoara, nr. cadastral 76100;
- teren în suprafață de 4 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Mihai Viteazu, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75923 Hunedoara, nr. cadastral 75923;
- teren în suprafață de 3 mp situat în municipiul Hunedoara, str. Mihai Viteazu, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76102 Hunedoara, nr. cadastral 76102;
- teren în suprafață de 100 mp situat în municipiul Hunedoara, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 75903 Hunedoara, nr. cadastral 2602/22.3.66a
- teren în suprafață de 93 mp situat în municipiul Hunedoara, B-dul Republicii, nr.2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76285 Hunedoara, nr. cadastral 76285, pe care se află

edificat un spațiu comercial, proprietate privată a societății Neomagasin SRL.
h) teren în suprafață de 210 mp situat în municipiul Hunedoara, B-dul Republicii nr.2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76278 Hunedoara, nr. cadastral 76278, pe care se află edificat un spațiu comercial, proprietate privată a societății Neomagasin SRL.

i) teren în suprafață de 105 mp situat în municipiul Hunedoara, B-dul Republicii nr.2, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 76275 Hunedoara, nr. cadastral 76275, pe care se află edificat un spațiu comercial, proprietate privată a societății Neomagasin SRL.

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 Economice, Serviciului Juridic, Administrație Publică Locală și Autoritate Tutelară, Compartimentului inventar, Biroului consoșun, 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 31.03.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIPRIAN-ȘTEFAN PALCAU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Mihail Dănuț Lasău

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr 278 din 27.05.2008

Urmare cererii adresate de FOTESCU GHEORGHE, cu domiciliul în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, str. NICOLAE GRIGORESCU nr. 12, telefon / fax -, email -, înregistrat la nr. 25375 din 24.05.2008.

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

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în jud. HUNEDOARA, mun. HUNEDOARA, p-ta LIBERTĂȚII nr. 1 sau identificat prin PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Sc. 1:2000 și PLAN DE SITUAȚIE Sc. 1:200.

În temeiul documentației de urbanism nr. 141 din 1998, faza P.U.G., aprobată cu hotărârea Consiliului Local Hunedoara nr. 91 din 1999.

1. REGIMUL JURIDIC.

IMOBILUL SITUAT ÎN ÎNTRAVILANUL LOCALITĂȚII, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI

2. REGIMUL ECONOMIC.

TEREN AFERENT CAROSABILULUI, ȘI CONSTRUCȚIEI APROBATĂ CU A.C. nr. 137/2007.

3. REGIMUL TEHNIC.

SE POT AUTORIZA CONSTRUCȚII PROVIZORII PE DURATA EXISTENȚEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE, AVÂND DESTINAȚIE COMPLEMENTARĂ CU CEA A CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE FAZĂ P.A.C. - "CABINA TIPIZATĂ PENTRU VOPȘIT AUTO".

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITA DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☒ PAC ☐ PAD ☐ POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (doar cele bifate):

☐ alimentare cu apă
☐ gaze naturale
☐ salubritate
☐ alimentare cu energie electrică
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie termică
☐ telefonizare
☐ transport urban
Altele

c.2. Avize și acorduri privind (se solicită doar cele bifate):
☒ prevenirea și stingerea incendiilor
☐ protecția mediului
☐ apărarea civilă
☐ sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora.

d.2. Alte avize / acorduri:

- ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT DIN CADRUL PRIMĂRII

d.3. Studii de specialitate:

- DOCUMENTAȚIA VA FI ÎNTOCMITĂ ȘI SEMNATĂ CONFORM LEGII nr.50/1991, REPUBLICATĂ

e) Documente de plată ale următoarelor taxe:

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

LS.

PRIMAR,
Nicolae Schiau

SECRETAR,

Angela Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF,

Lucian Bilei

Achitat taxa de 4,0 lei, conform cîștăriei nr. 25454 din 23.05.2008.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 27.05.2008.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După acestă dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Nicolae Schiau

SECRETAR,
Angela Rață - Bugnariu

ARHITECT ȘEF,
Lucian Bilei

LS.

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei conform cîștăriei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data _____ direct.