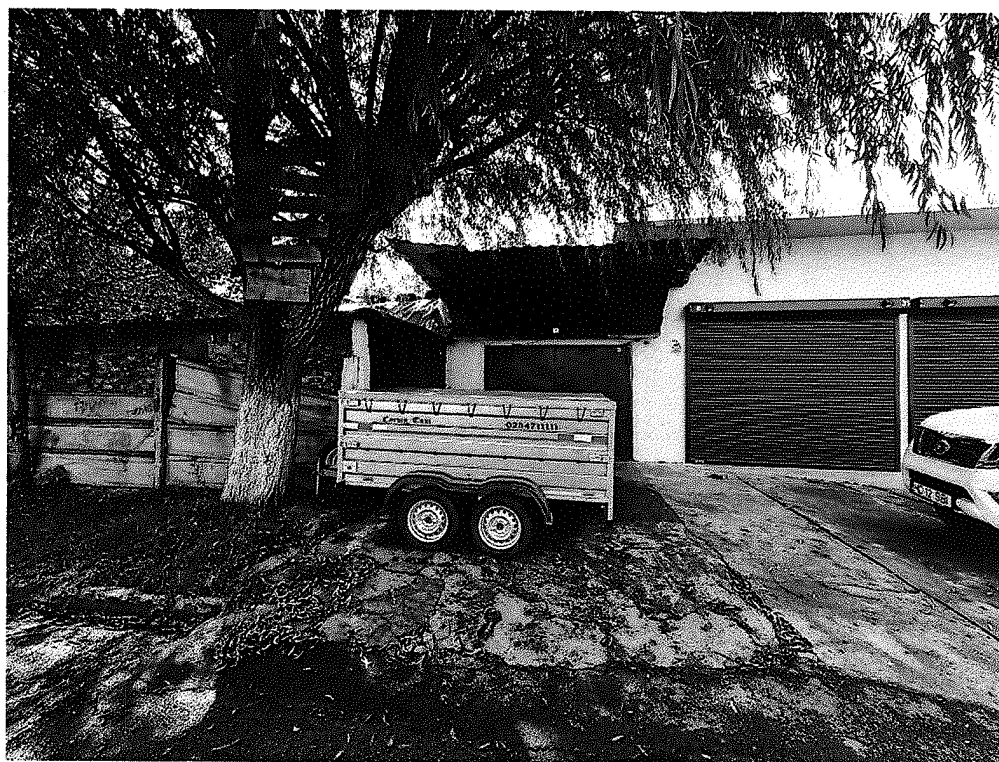




RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN - CF 77397 HUNEDOARA

*Hunedoara, Strada Carpați, FN,
Jud. Hunedoara*



Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII	5
3.2. CLIENTUL (CLIENTII)	5
3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ	5
3.5. EVALUATORUL	6
3.6. MONEDA EVALUĂRII	6
3.7. DATA EVALUĂRII	6
3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	7
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	8
3.11. IPOTEZE SPECIALE	8
3.12. SPECIALIST	9
3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ	9
3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBAJORATE	11
3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	11
3.16. CONFORMITATEA CU SEV	11
4. PREZENTAREA DATELOR	13
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	13
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	16
4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	16
4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE	16
5. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	17
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII	17
5.2 DELIMITAREA PIETEII SPECIFICE	17
5.3 ANALIZA CERERII	18
5.4 ANALIZA OFERTEI	19
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEII	19
5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ	19
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
7.1. ABORDAREA PRIN VENIT	21
7.2. ABORDAREA PRIN COST	23
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	26
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII	26
9. ANEXE	27

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan în suprafață de 35 mp.

Client: Primăria Municipiului Hunedoara

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA

Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Hunedoara

Localizare proprietate: Municipiului Hunedoara, Strada Carpați, FN, Județul Hunedoara

Data inspecției: 06.08.2025

Data evaluării: 06.08.2025

Scopul evaluării: informarea clientului în vederea valorificării.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către MUNICIPIUL HUNEDOARA. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 77397 Hunedoara, nr. cadastral 77397.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (06.08.2025) este cel afișat de BNR, anume 5,0747 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizație nr. 0796 valabilă în anul 2025.

Evaluator autorizat: Șendroni Mihai, nr. legitimație 18635 valabilă în anul 2025.

Concluzia asupra valorii: în urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață (fără TVA) estimată prin abordarea prin venit este:

VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
6.476 lei (185,03 lei/mp) respectiv
1.276 euro (36,46 euro/mp)

Întocmit: Șendroni Mihai,
Membru titular ANEVAR
06.08.2025



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară – **teren intravilan în suprafață de 35 mp**, înscris în Cartea Funciară nr. 77397 Hunedoara certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale 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 în raportul de evaluare 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, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Șendroni Mihai, Membru titular ANEVAR

06.08.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip teren intravilan cu o suprafață de 35 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în localitatea Hunedoara, Strada Carpați, FN, Jud. Hunedoara. A fost evaluat dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI HUNEDOARA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul imobilului este MUNICIPIUL HUNEDOARA în cotă actuală 1/1 dobândit prin constituire.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrasul de carte funciară nr. 77397 Hunedoara.
- Extras plan cadastral.

3.2. CLIENTUL (CLIENTII)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA prin reprezentantul legal a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de către MUNICIPIUL HUNEDOARA, respectiv TEREN INTRAVILAN în suprafață de 35 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în localitatea Hunedoara, Strada Carpați, FN, Jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 77397 Hunedoara, nr. CAD 77397.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este pentru informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect în vederea valorificării.

3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

3.5. EVALUATORUL

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Șendroni Mihai, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<https://www.anevar.ro>). În cadrul misiunii de evaluare, evaluator s-a conformat principiilor evaluatorului, acționând cu un nivel adecvat de scepticism profesional.

3.6. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro și în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=5,0747 lei, valabil pentru data de 06.08.2025. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

3.7. DATA EVALUĂRII

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 06.08.2025.

Inspekția a fost efectuată în data de 06.08.2025 de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii, para.

A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este 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”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro.

Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 06.08.2025 și a fost efectuată de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării extrasului de carte funciară și planului extras din geoportalul ANCPI, evaluatorul a identificat proprietatea. Locația indicată și limitele proprietății precizate în documente sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrasul de carte funciară nr. 77397 Hunedoara.
- Extras plan cadastral.

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspekția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzatori ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției, pe proprietatea imobiliară este edificată o construcție neintabulată de tip garaj.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- Informații din extrasul de carte funciară;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- Presa de specialitate;
- Informații existente pe site-urile de profil;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- Baza de date a evaluatorului;
- Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte similare;
- Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SPECIALE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat

valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;

- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

- Pe proprietatea subiect teren intravilan este edificată o construcție neintabulată de tip garaj, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

3.12. SPECIALIST

În elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competențele necesare realizării misiunii de evaluare.

3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ

Conform SEV 104, Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) poluarea aerului și a apei;
- (b) biodiversitatea;
- (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- (d) apa curată și salubritatea;
- (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
- (f) despăduririle;
- (g) dezastrele naturale;
- (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- (i) gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) relațiile cu comunitatea;
- (b) conflictul;
- (c) gradul de satisfacție a clienților;
- (d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- (e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- (f) implicarea angajaților;
- (g) egalitatea de gen și de rasă;
- (h) starea de sănătate și bunăstarea;
- (i) drepturile omului;
- (j) condițiile de muncă;
- (k) mediul de muncă.

Exemple de factori de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernanța corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;
- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;
- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care

ar aplica raționamentul profesional.

În analiza efectuată și urmare documentației primite de la client, evaluatorul nu a identificat elemente măsurabile care să influențeze estimarea valorii activului evaluat.

3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBALORATE

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

3.16. CONFORMITATEA CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general al evaluării”
- SEV 102 – „Tipuri ale valorii”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării”
- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Abordările în evaluare au fost realizate cu respectarea indicațiilor

- SEV 105 - „Modele de evaluare”

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile

- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare”,
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,

și a ținut cont și de prevederile

- SEV 103 – „Abordări în evaluare”
- SEV 104 – „Informații și date de intrare”
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul wikipedia și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

HUNEDOARA este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

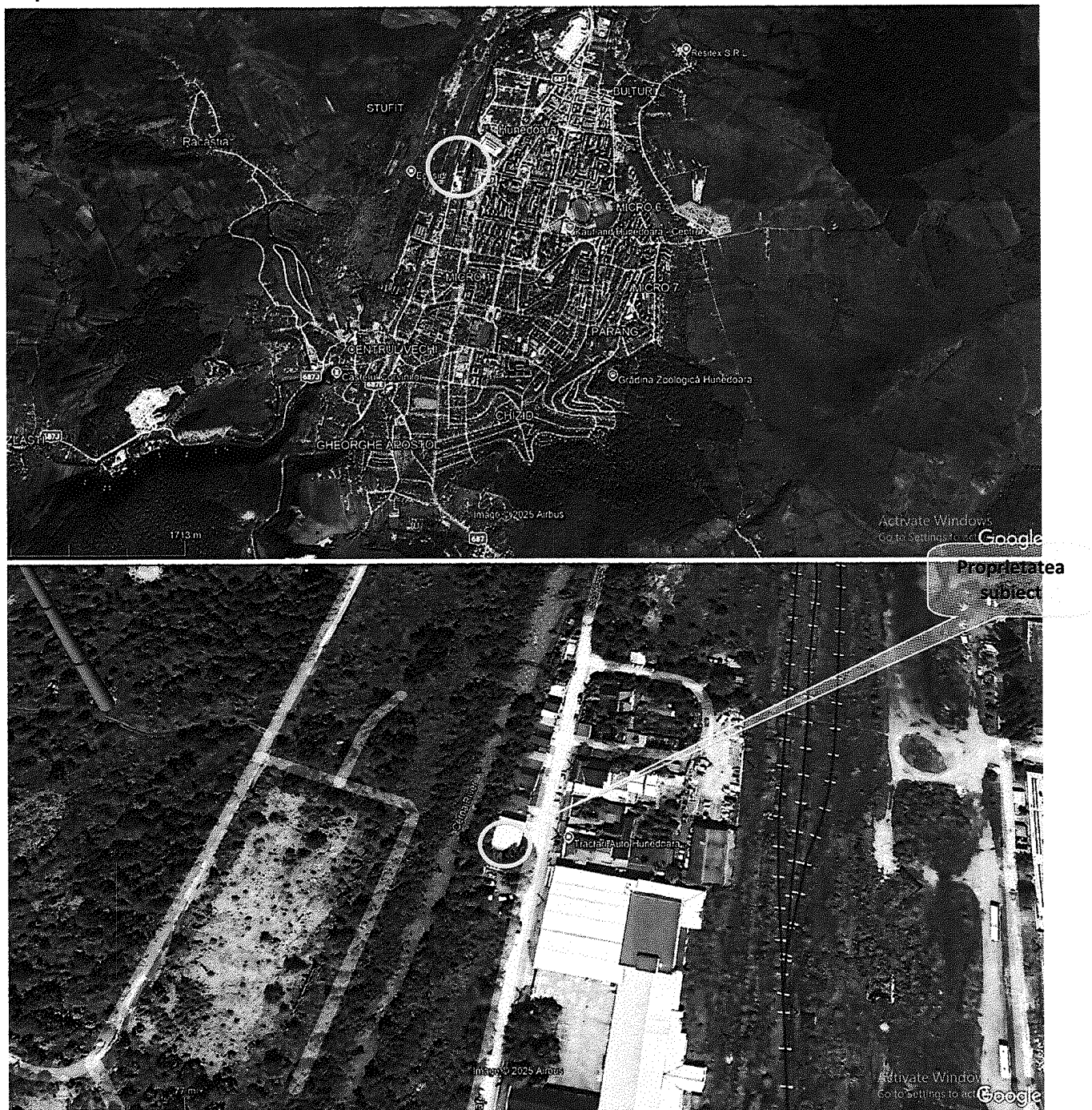
Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori.[4] Majoritatea locuitorilor sunt români (79,88%), cu minorități de maghiari (3,52%) și romi (1,12%), iar pentru 15,13% nu se cunoaște apartenența etnică.[8] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,65%), cu minorități de penticostali (3,69%), romano-catolici (2,95%), reformați (2,42%) și baptiști (1,12%), iar pentru 16,18% nu se cunoaște apartenența confesională. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parcuri, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii. Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale.

Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse

laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilului – teren intravilan, aflat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform actelor juridice prezentate.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare „Dreptul asupra unei proprietăți**

imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)"

MUNICIPIUL HUNEDOARA în calitate de proprietar deține dreptul de proprietate asupra imobilului din Municipiului Hunedoara, Strada Carpați, FN, Jud. Hunedoara constând în teren intravilan cu suprafața totală de 35 mp, înscris în CF nr. 77397 Hunedoara, nr. cadastral 77397 . Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 30.07.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Din Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Hunedoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

PLAN ANCPI



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, situată în Municipiul Hunedoara, Strada Carpați, FN, Jud. Hunedoara și reprezintă un teren intravilan în suprafață de 35 mp, neîmprejmuit, pe care se află edificată o construcție de tip garaj neintabulată.

Proprietatea este amplasată în zona median-periferică a Municipiului Hunedoara. Terenul are ieșire la un drum asfaltat Strada Carpați, fiind poziționat lângă alte imobile de tip garaje, spații industriale/comerciale și case unifamiliale. Accesul la teren se efectuează dintr-un drum asfaltat Strada Carpați, mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică, iar terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Amplasament: zona mediană-periferică;

Suprafață: 35 mp teren;

Destinație: teren-curți construcții;

Topografie: teren plan;

Formă: regulată;

Utilități: terenul are la limita de proprietate energie electrică, apă-canalizare, gaz.

Acces: accesul se realizează către proprietate dintr-un drum asfaltat Strada Carpați.

Situația actuală a terenului: teren intravilan construit situat în Municipiului Hunedoara.

Puncte de interes: terenul este amplasat în zona mediană-periferică a Municipiului Hunedoara, având în imediata apropiere clădiri de tip garaj, industriale și case unifamiliale.

4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul se află în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, conform documentelor puse la dispoziție. Terenul a intrat în proprietatea MUNICIPIUL HUNEDOARA, dobândit prin Constiuire, cotă actuală 1/1.

4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Hunedoara.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, fiind situat în zona mediană-periferică a Municipiului Deva.

În zonă, se află preponderent construcții rezidențiale (case unifamiliale), spații industriale/comerciale și garaje. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Imobilul este intabulat în Cartea Funciară nr. 77397 a localității Hunedoara.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 35 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru tipul de construcție edificată pe acesta, respectiv garaj.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a Municipiului Hunedoara. Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor intravilane pentru construcția de proprietăți destinată transporturilor și anume construcția de garaje. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală și anume zona întregului oraș.

Oferta de astfel de proprietăți este variată.

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane având ca scop construcția de proprietăți destinată transporturilor și anume construcția de garaje, situate în Municipiului Hunedoara.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 35 mp, situat în Municipiul Hunedoara, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din Strada Carpați, stradă amenajată (asfaltată), topografia este plană, iar utilitățile disponibile în apropiere sunt energie electrică, gaz, apă-canal. Utilizatorii finali sunt persoane fizice sau juridice care vor să dețină o astfel de proprietate în scopuri personale.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află pe Strada Carpați, FN, a Municipiului Hunedoara și este amplasată în zona mediană-periferică a orașului.

Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este medie, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor.

În zona de interes a evaluării și anume zona mediană-periferică, în piață nu există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise, utilizări privind cea mai bună utilizare de teren intravilan curți construcții. În această situație aria pieței a fost extinsă și către alte zone din municipiul Hunedoara și au fost alese doar informațiile de piață adecvate scopului și tipului evaluării.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de garaje este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, însă cea mai mare ofertă este doar de garaje oferite spre închiriere, deoarece în majoritatea cazurilor terenurile sunt concesionate. Există puține oferte privind garajele oferite spre vânzare cu terenul aflat în proprietatea aceleiași persoane.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observa că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea și suprafața.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect din Municipiul Hunedoara..

5.3 ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anume tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în menținere spre o ușoară creștere.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță foarte mică. Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze. Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice sau

juridice care doresc să dețină o astfel de proprietate destinată transporturilor și anume garaj.

Cererea este în ușoară creștere datorită faptului că locurile de parcare și garajele sunt căutate în special de persoane care stau la blocuri în zone rezidențiale și doresc o astfel de proprietate în special pentru protejarea automobilului personal.

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, pe site-urile de specialitate, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de astfel de construcții și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este în menținere spre ușoară creștere.

Ofertele pentru garaje sunt variate, în funcție de zonă. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților și suprafața construcției.

Oferta pentru închirierea garajelor este medie, sunt mai puține decât cererea, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de menținere a cererii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru astfel de proprietăți.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de oferte/tranzacții.

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, zonă mediană-periferică, zonă accesibilă. Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „**cea mai bună utilizare**” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, para. A90.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane, din Municipiul Hunedoara.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării este un teren cu suprafața de 35 mp, având formă regulată, situat în zonă mediană-periferică din Municipiul Hunedoara, cu acces direct la strada amenajată asfaltată. Proprietatea dispune de toate utilitățile necesare.

Având în vedere forma, dimensiunile și tipul construcției edificate pe terenul subiect, cea mai bună utilizare este cea actuală și anume teren cu destinația construcție de tip garaj.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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 scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

7.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Conform **SEV 103 Abordări și metode de evaluare, parag. 30.1.** – „*Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.*”

Valoarea proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin **metoda capitalizării**. Capitalizarea este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară obținabilă din închirierea imobilului analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valoarea de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din zona de interes a evaluării sau zone similare. Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru imobilul analizat, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică. Ofertele de închiriere pentru imobile similare variază în funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, finisaje, dotări, suprafață, etc.
- se calculează venitul brut potențial (**VBP**) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integral), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul.
- se estimează un grad de neocupare rezultat din neocuparea în anumite perioade, neplata chiriei de către locatar. Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate, unde gradul de neocupare variază în funcție de amplasament, finisaje, facilități, chirie percepută, condiții contractuale.
- se calculează venitul brut efectiv (**VBE**) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.
- **Gradul de neocupare**, în urma discuțiilor purtate cu agenții imobiliari, reprezintă aproximativ 1-2 luni dintr-un an, perioada în care se poate schimba clientul. Deci, gradul de neocupare este de 10%.

- se estimează cheltuielile din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.
- se calculează venitul net din exploatare (**VNE**) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operaționale din venitul brut efectiv.

Rata de capitalizare. Rata de capitalizare netă pentru spațiile tip garaje, în orașe secundare se situează în jurul nivelului de 8,10%. În cadrul prezentului raport de evaluare, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietățile imobiliare precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, a fost selectată o rată de capitalizare de 8,10%.

Determinarea ratei de capitalizare				
COMPARABILE	A	B	C	D
Chirie lunara solicitata	80	100	50	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	960	1.200	600	1.800
<i>Grad de neocupare</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	864	1.080	540	1.620
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	859	1.075	535	1.615
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	13.500	16.800	8.900	20.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>6,4%</i>	<i>6,4%</i>	<i>6,0%</i>	<i>8,1%</i>
<i>Rata de capitalizare estimata (%)</i>		8,1%		
Rata de capitalizare = VNE/ V				
Se alege rata de capitalizare		8,1%		
NOTA: In anexa se regasesc datele de identificare ale comparabilelor				

Pentru obținerea valorii proprietății se divide venitul net din exploatare la rata de capitalizare specifică pieței imobiliare corespunzătoare rezultând valoarea de piață a proprietății. Valoarea spațiu-garaj prin abordarea prin venit este:

EVALUARE: ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI						
Venituri				B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	Suprafata	Chirie (€)		Procentual %	Valoare €	
		lunara	anuala			
1 GARAJ	35 mp	100 €	1.200 €	Rata de neocupare	10,00%	120 €
				Impozit pe proprietate	1,30%	125 €
				Asigurare cladire	0,50%	48 €
				Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	24,00 €
				Costuri cumulate		318 €
Venituri din chirii		100 €	1.200 €			
Venit brut din inchiriere		1.200 €		Costuri totale		318 €
Venit net din inchiriere				882 €		
Rata de capitalizare				8,1%		
Elemente aditionale care afecteaza valoarea				0 €		
Valoare de piata				10.926 €		
Valoare proprietate prin venit (construcții + teren)				55.448 lei		10.926 €
Valoare proprietate prin cost (construcție)				48.971 lei		9.650 €
Valoare de piață teren				6.476 lei	1.276 € respectiv	36 €

7.2. ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 103 „Abordări în evaluare, paragraful 10.1. – „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere (paragraful 40.1).

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.

2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.

3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.

4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.

5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** („costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou” - Glosarului 2025 din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025) al construcțiilor.

6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).

7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.

8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** – este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);

2. **metoda costurilor segregate** – costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției;

3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

1. **metoda preluării de pe piață** – presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;

2. **metoda vârstă-durată de viață** – costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

3. **metoda segregării** – evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă:** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapă 1 - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației.

Etapă 2 - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapă 3 - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit „*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*” de Corneliu Șchiopu editat de Iroval București 2016.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. **Subsistemele** pot fi de următoarele tipuri: Structura **SAU** infrastructura și suprastructura; Acoperișul; Închiderile și compartimentările; Finisajele interioare și exterioare; Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt

corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 5 km distanță față de punctul de lucru.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență ;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau înlocuire, perioada executării acestor lucrări;

Nivelul uzurii fizice a clădirilor s-a orientat după „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții” - avizați de Consiliul Tehnico-Științific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcției.

GARAJ 1.3.1.1							
Categorie de lucrări	Varsta efectivă	Durata de viață	Uzura fizică	Structura	Anevelopa	Finisaje	Instalații
Infrastructura	30 ani	100 ani	30%	30%	30%	29%	15%
Suprastructura	30 ani	100 ani	30%	Pondere în total (%)			
Finisaje	20 ani	70 ani	29%	50%	23%	12%	15%
Instalații electrice	20 ani	45 ani	44%				
Instalații sanitare	0 ani	0 ani	0%				
Instalații de încălzire și ventilații	0 ani	0 ani	0%				27%

Calculul deprecierei externe este prezentat mai sus. Aplicând această depreciere la costul de înlocuire / reconstrucție brut diminuat cu uzura fizică rezultă un cost de înlocuire / reconstrucție net al construcțiilor de :

Fisa nr.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei)	Depr. Externa (%)	Depr. Externa (lei)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)
1	GARAJ	1995	B	30	30	35,0 mp	67.492 lei	13.300 €	27%	18.520,66 lei	0%	0 lei	48.971 lei	9.650 €
TOTAL CONSTRUCȚII						35,0 mp	67.492 lei						48.971 lei	9.650 lei
Curs valutar la data evaluării						5,0747	lei/EUR							

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare este:

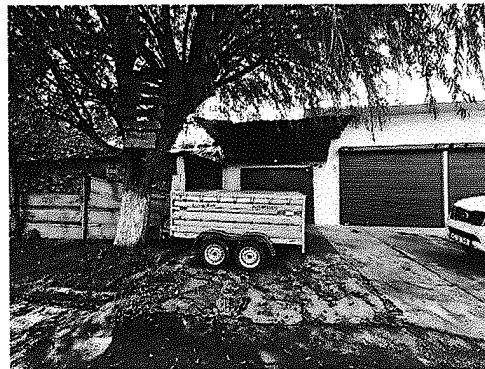
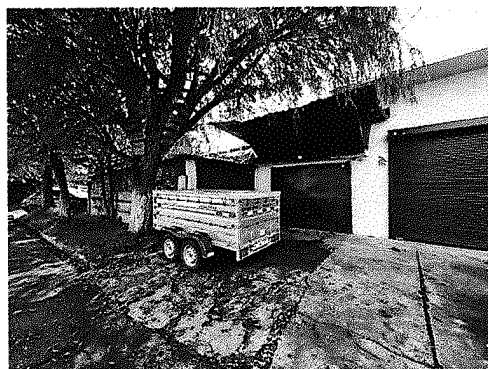
VALOAREA TOTALĂ DE PIAȚĂ
6.476 lei (185,03 lei/mp) respectiv
1.276 euro (36,46 euro/mp)

Evaluator autorizat ANEVAR,
Sendroni Mihai nr. legitimație 18635



9. ANEXE

TEREN INTRAVILAN – 35 mp
HUNEDOARA, STRADA CARPAȚI, FN, JUD. HUNEDOARA



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

COMANDA

Către furnizor: **S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.**
Str. PESTISU MARE, Nr. 203A,
Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara
CUI 38750972
J20/107/2018

Conform referat nr. 43203 / 27.05.2025
DA38376004

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		284	20	06	2025

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare cu		Termen de livrare		
							TVA	TVA	Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare in vederea vanzarii unui teren intravilan in suprafata de 35 mp, situat in mun. Hunedoara, str. Carpati, FN, judetul Hunedoara, in scris in CF nr. 77397 Hunedoara, nr. Cad. 77397. 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 BOBOUTANU DAN PRIN ADMINISTRATOR PUBLIC RAMONA ELENA TODOR
VIZA CFP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
POPA AURELIA ANISOARA DERYI ADINA PUISORU CLAUDIA MARGARETA ALBU MARINELA MARGARETA CIOCLEA DORINA CLAUDIA
Intocmit 3 ex. ZAVOIAN DANIELA





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77397 Hunedoara

Nr. cerere	23574
Ziua	30
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192218833



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Str CARPATI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77397	35	Teren împrejmuit; teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8831 / 21/03/2025		
Act Administrativ nr. HOTARARE nr.50/2025, din 28/02/2025 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. HOTARARE nr.122, din 30/04/2024 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA; Act Administrativ nr. HOTARARE nr.194, din 20/06/2024 emis de MUNICIPIUL HUNEDOARA;		
B1	Se deschide C.F. nr. 77397/UAT Hunedoara în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin anexa la O.D.G al ANCP nr.600/2023, , care cuprinde imobilul cu nr. cad. 77397/ UAT Hunedoara descris in partea I, adus din CF nr. 76836/UAT Hunedoara	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

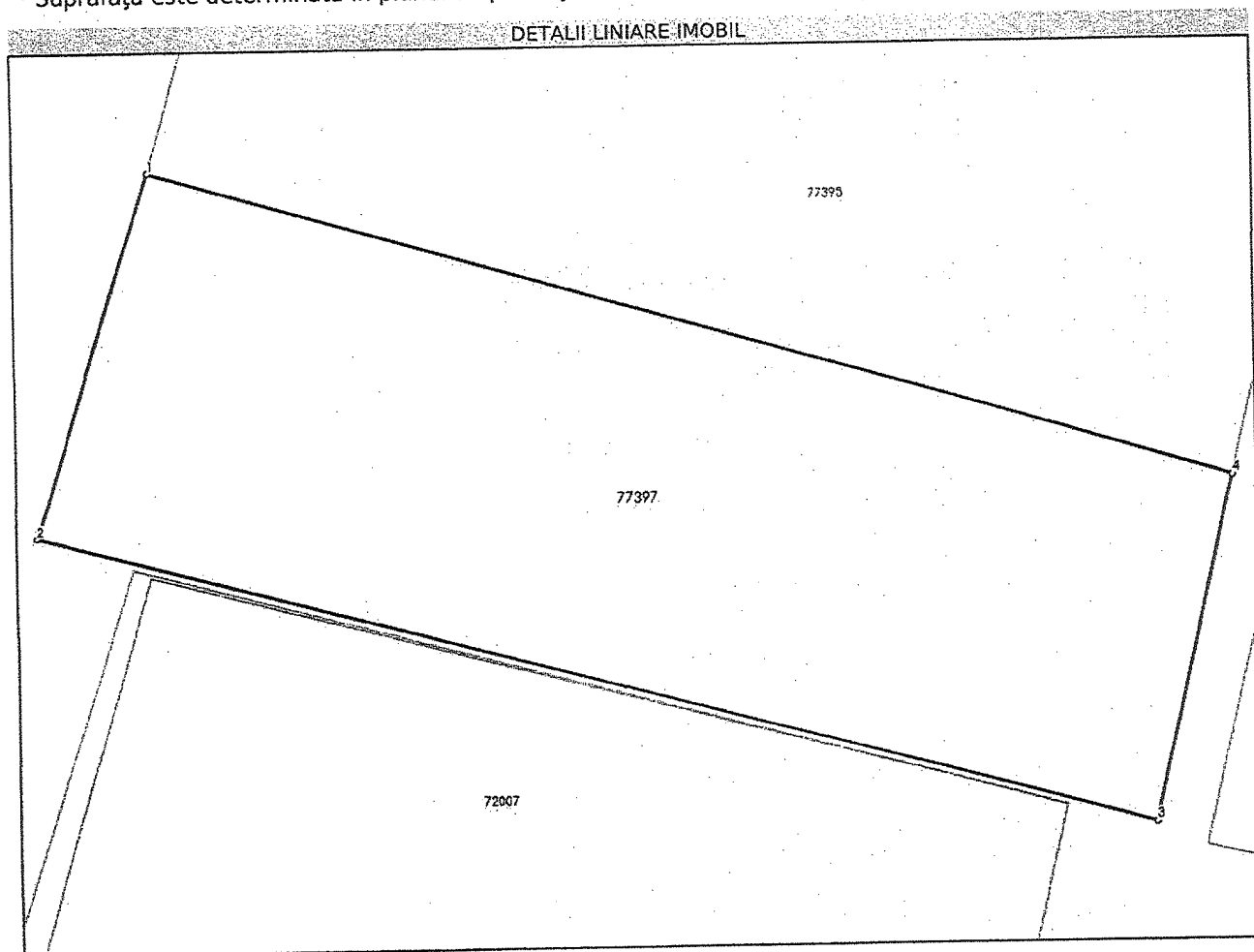
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77397	35	teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	35	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.465
2	3	10.568
3	4	3.226
4	1	10.303

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

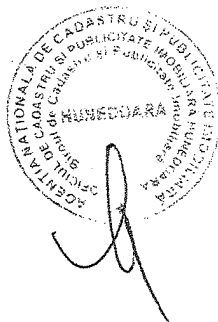
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

30/07/2025, 09:26



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

Cod verificare



100192218763

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 77397, UAT Hunedoara /
 HUNEDOARA, Loc. Hunedoara, Str. Carpati

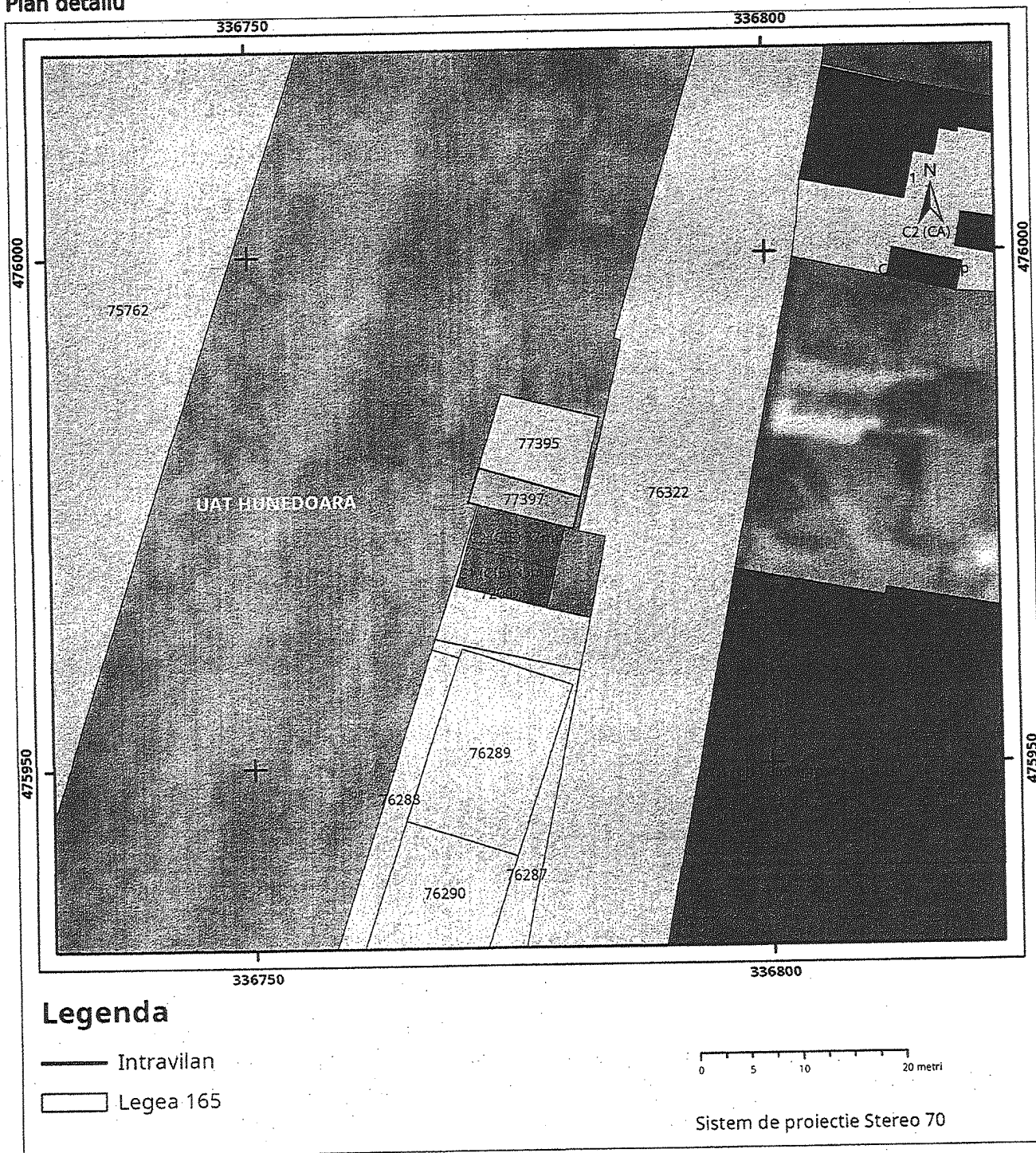
Nr.cerere	23570
Ziua	30
Luna	07
Anul	2025

Teren: 35 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 35mp

Plan detaliu





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

SEMNAT ELECTRONIC
AGENCIATIA NATIONALA DE CADASTRU
Sistem de Cadastre si Geometrie
Hunedoara

Ultima actualizare a geometriei: 25-03-2025
Data și ora generării: 30-07-2025 09:25

RAPORT DE EVALUARE nr. 382

Beneficiar raport: PRIMARIA HUNEDOARA Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Proprietate Evaluata: TEREN INTRAVILAN
HUNEDOARA, HUNEDOARA, STR. CARPATI FN

Data evaluarii: 07.08.2025 / Curs la data evaluarii: 5,075 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - GARAJ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	GARAJCR6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	35	1.350,92	47.282,20	100,00	47.282	0	3	54
2	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	35	127,76	4.471,60	100,00	4.472	0	3	55
3	ITZNPLAN	Invelitoare din tabla plana zincata montata direct pe astereala		mp Ad	B	35	104,14	3.644,90	100,00	3.645	0	3	51
4	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivisita.		mp Ad	B	35	137,73	4.820,55	100,00	4.821	0	3	55
5	EILFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	35	87,72	3.070,20	100,00	3.070	0	3	55
6	UMP2	Usa metalica 2,5 m x 2,1 m vopsita		buc	B	1	1.169,92	1.169,92	100,00	1.170	0	3	55
7	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	B	5,8	522,95	3.033,11	100,00	3.033	0	1	36
TOTAL FISA											67.492	0	

Ce anume cauți?

Totă țară

Căutare

Publicitate

► X

136.22 RON

34.00 RON

167.48 RON

210.92 RON

58.12 RON

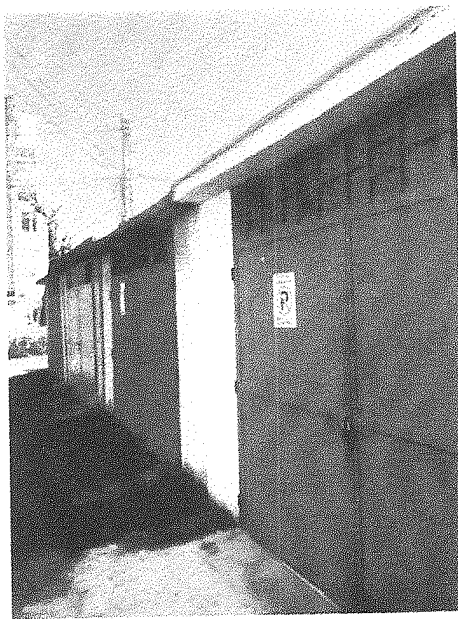
8.48 RON

5.57 RON

502

Inapoi

Pagina principala / / Imobiliare / Imobiliare / Parcuri si Garaje / Imobiliare / Parcuri si Garaje / De vanzare / Imobiliare / Parcuri si Garaje / De vanzare / Hunedoara / Imobiliare / Parcuri si Garaje / De vanzare / Hunedoara / De vanzare - Deva / Imobiliare / Parcuri si Garaje / De vanzare - Deva



PRIVAT

Petru
Pe OLX din septembrie 2018
Activ pe 19 iulie 2025
[/oferte/user/aE17g/]

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/aE17g/]

LOCALITATE

Deva
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

Postat 12 iulie 2025

Garaj Aleea Nuferilor

13 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Autoturism

Capacitate: Un autovehicul

Suprafata: 21

DESCRIERE

Vând garaj situat pe aleea nuferilor, garajul are o suprafață de 21 mp. Terenul este concesionat.

ID: 267119105

Vizualizări: 2071

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Publicitate

Petru
Pe OLX din septembrie 2018
Activ pe 19 iulie 2025
[/oferte/user/aE17g/]

xxx xxx xxx

Arata

Chat

[[anunturi-
salvate/search/]]

()

&

Contul
tău

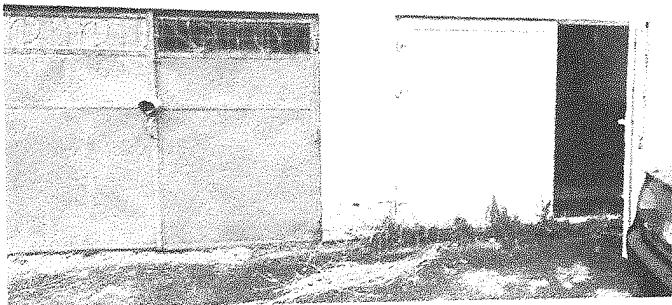
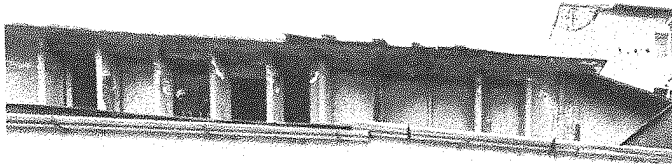
[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fde%2Foferta%2Fgaraj-aleea-nuferilor-
IDi4NSF.html&ref[0][action]=redirector&ref[0].method=index]

Adaugă anunț nou

Publicitate

< Inapoi

[Pagina principală /](#) [Imobiliare /](#) [Parcari și Garaje /](#) [Imobiliare /](#) [Parcari și Garaje /](#) [De vânzare /](#) [Imobiliare /](#) [Parcari și Garaje /](#) [De vânzare - Hunedoara /](#) [Imobiliare /](#) [Parcari și Garaje /](#) [De vânzare - Hunedoara - județ /](#) [De vânzare - Deva /](#) [Imobiliare /](#) [Parcari și Garaje /](#) [De vânzare - Deva /](#)



PRIVAT ⓘ



Catalin

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ pe 23 iulie 2025

(/oferte/user/i7EW/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/i7EW/)

LOCALITATE



Deva

Hunedoara

<https://maps.google.com/maps/@45.82705,22.913028,z=15&hl=ro>

Vezi locația pe hartă

Postat 22 iulie 2025

Garaj de vanzare

16 800 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Altele, Autoturism

Capacitate: Un autovehicul

Suprafață: 22

DESCRIERE

Locul de parcare din fața acestuia s-a dat în baza acordului meu.

Garajul este înscris în cartea funciară sunt proprietar atât pe construcție cât și pe teren având toate actele la zi.

Locație: str.Zamfirescu, lângă Ozana PT.3

Acesta poate fi folosit și pentru alte destinații. Rog să ofer seriozitate!

ID: 281751458

Vizualizări: 1186

Raportează

Publicitate

Publicitate

[Salvează anunțul](#)

Contul tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fgaraj-de-vanzare-IDj4cq.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fgaraj-de-vanzare-IDj4cq.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

Adaugă anunț nou

Publicitate

Publicitate

(12)

472.00-Lei*

512.90 Lei

365.00 Lei*

214,00

< inapoi

[Pagina principală](#) / [/](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Garaj si Garaja](#) / [Imobiliare/garajuri-si-patapi](#) / [De vanzare](#) / [Imobiliare/garajuri-si-patapi/de-vanzare](#) / [De vanzare - Hunedoara](#) / [Imobiliare/garajuri-si-garaje/de-vanzare/hunedoara-iaris](#) / [De vanzare - Hunedoara](#) / [Imobiliare/garajuri-si-garaje/de-vanzare/hunedoara](#)



PRIVAT ⓘ

 **alina**
Pe OLX din mai 2022
Activ pe 13 iulie 2025
[\[/oferte/user/A114i/\]](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
 [/oferte/user/A114i/]

LOCALITATE

 Hunedoara
Hunedoara

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

11-45 26556 23 000 0257-1730

Vezi locația pe hartă

Postat 19 iulie 2025

Garaj în centru, la primărie Hunedoara

8 900 €

☐ PROMOVEAZĂ ☒ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Duba / Rulota

Capacitate: Un autovehicul

Suprafata: 22

Securitate: Monitorizare video

DESCRIZIONE

vând garaj 22 mp construit din beton cu uși metalice în zona catedralei ortodoxă, primărie, foarte înalt prețabil pentru jeep, SUV, offroad, teren și construcție proprietate personală, intabulat în cartea funciară.

ID: 265648383

Movie 354 3208

☐ Raporteză

Publicitate

Subfictate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

 **alina**
Pe OLX din mai 2022
Activ pe 13 iulie 2025
[/oferte/user/A114i/](#)

{/oferte/user/A114i/}

 Chat

♥ [./anunturi-salvate/search/!](#)

(1)

Co
tă

Contui[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fgaraj-in-centru-la-tau-primarie-hunedoara-IDhYDhI.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index

Adaugă anunț nou

Agencia imobiliara ALINA
Deva, Bld. M. Kogalniceanu, bl. 14, et. 1, cam. 18, Jud. Hunedoara (mai jos de magazin Ulpita).

AGENTIA IMOBILIARA

ALINA



0744-198-667

- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
 - [Garsoniere](#)
 - [Apartamente 2 camere](#)
 - [Apartamente 3 camere](#)
 - [Apartamente 4 camere](#)
 - [Case Deva](#)
 - [Terenuri Deva](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
 - [Garsoniere si apartamente](#)
 - [Case](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
 - [Terenuri](#)
- [Schimburi](#)
- [Comisioane](#)
- [Contact](#)

Adauga la Favorite

De vanzare, Garaj 24 mp in Deva, zona Peste calea ferata, constructie din boltari de beton, 30cm grosime zid, sunt toate utilitatile, drum asfaltat. Pret vanzare 20.000 Euro. Agentia Imobiliara Alina, tel. 0744198667 (ID 1308)

Comision Agentia Imobiliara ALINA 0% pentru cumparator!

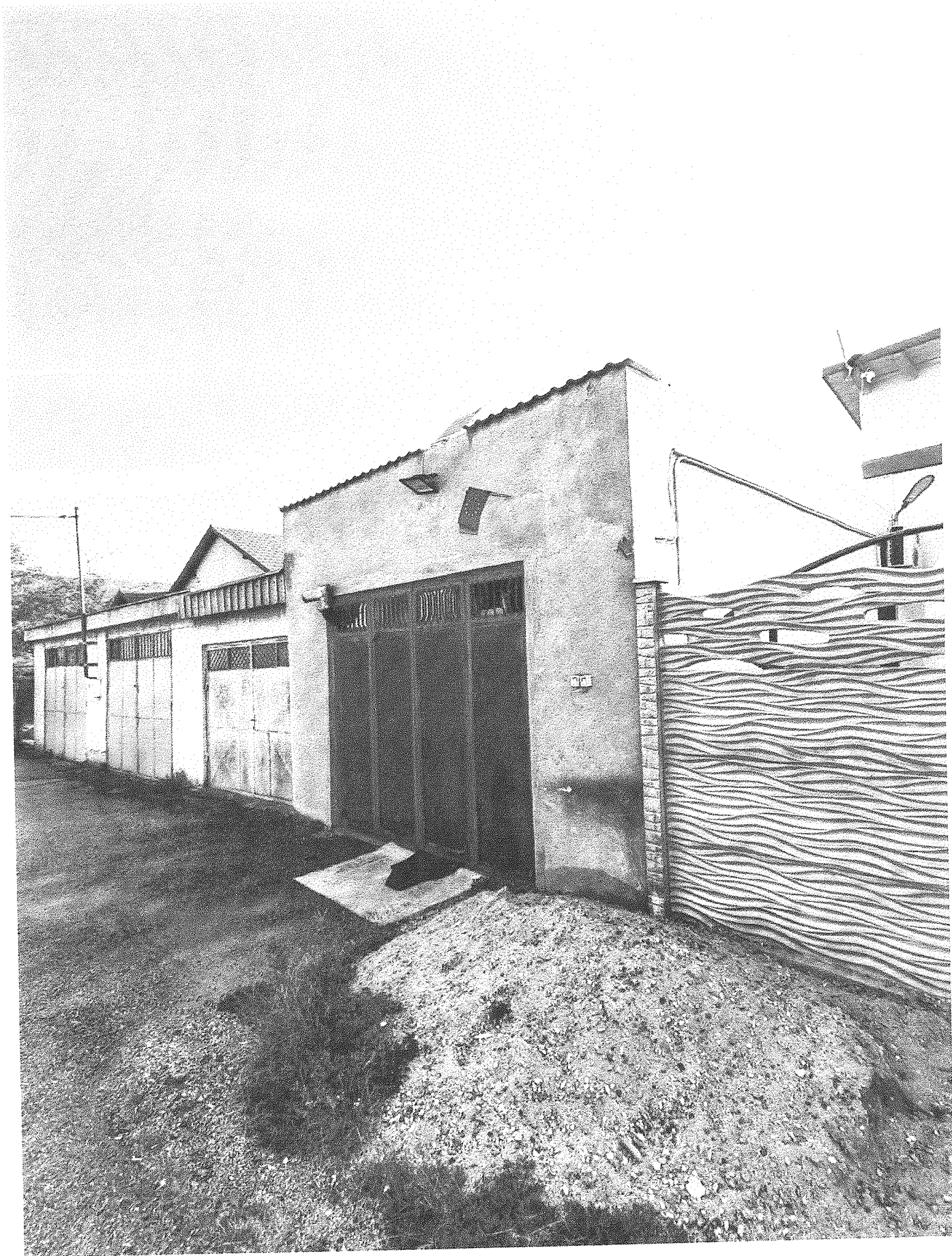
PROGRAMARI si VIZIONARI

doar de Luni - Vineri: intre orele 8 - 16

Sambata - Duminica: INCHIS

Nu raspund in alt interval orar !!!

Multumesc pentru intelegere (Viata este frumoasa si merita sa ne bucuram de ea) !!!





- [Acasa](#)
- [Vanzari](#)
 - [Garsoniere](#)
 - [Apartamente 2 camere](#)
 - [Apartamente 3 camere](#)
 - [Apartamente 4 camere](#)
 - [Case Deva](#)
 - [Case imprejurimi](#)
 - [Terenuri Deva](#)
 - [Terenuri imprejurimi](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Inchirieri](#)
 - [Garsoniere si apartamente](#)
 - [Case](#)
 - [Spatii comerciale](#)
 - [Garaje](#)
- [Schimburi](#)
- [Contact](#)
- [Comisioane](#)

[Adaugă la Favorite](#)

Vand garaj in Deva, zona Al. Pacii (Posta din Gojdu), suprafata totala aproximativ 20 mp, constructie din zidarie, acoperita cu tabla, utilitati; acces la sosea si canalizare. Terenul este in concesiune. Pret: 6000 euro. Tel: 0724 293226. Mai multe poze si detalii la Agentia Imobiliara Ovidiu Deva.



Pret:

Sunt de acord!

Deva, Hunedoara

Acum o săptămână

100 EUR

GREEN HOUSE

11/06/2021



Tel. fix: 0354 409 035

Tel. mobil: 0728 020 555 | 0764 771 855

GREEN HOUSE & REAL ESTATE

B-dul 1 Decembrie 1918, Bl.2. Parter
Deva, Jud. Hunedoara

- ✦ ÎNCHIRIERE / VÂNZARE
- ✦ GARSONIERE
- ✦ APARTAMENTE
- ✦ CASE / VILE
- ✦ SPAȚII BIROURI
- ✦ SPAȚII COMERCIALE
- ✦ TERENURI



[SALVEAZĂ ANUNȚUL](#)

www.imobiliaregreen.ro

Zona	Micul Dallas	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Birouri	Suprafață utilă (m²)	18

Se ofera spre inchiriere garaj de 18 mp , sub casa zona Micul Dallas .Pretabil pentru masina, depozit etc. Pret 500 lei Mai multe informatii la telefon 0764771855

Stadiu construcție: Finalizat

Tip imobil: Casă/Vilă

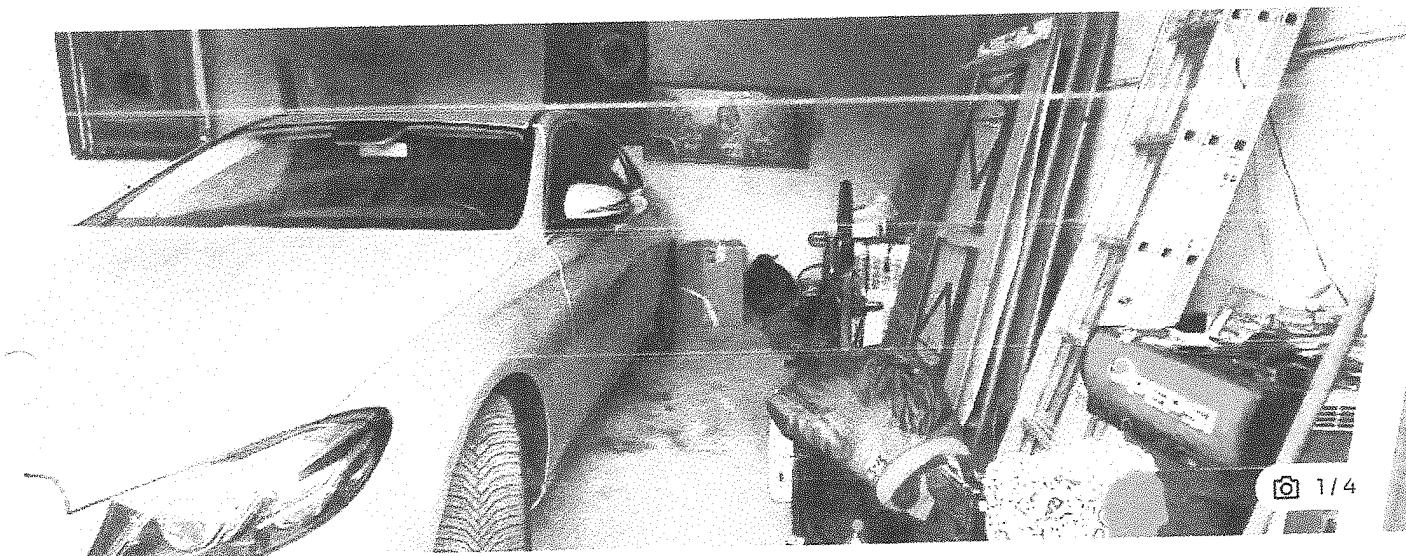
Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

[RAPORTEAZĂ ANUNȚUL](#)

[Localizare anunț](#)

SC CORAL TCM SRL >

< Înapoi



Toate imaginile (4)

Garaj in zona Grigorescu, 26 de metri pătrați, proprietate privată

20 000 €

Deva, Hunedoara

Garaj de vânzare

Suprafață utilă:	26 m ²
Tip construcție:	fără informații
Localizare:	separata
Încălzire:	fără informații
Iluminare:	da
Tip proprietate:	
Certificat energetic:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Mesaj

Descriere

Garaj in zona Grigorescu,26 de metri pătrați,proprietate privată, curent 220-380, apă și canalizare.

Preț vânzare: 20 000 de euro, negociabil, iar la închiriere 150 de euro

Mai mult

ID: 9051685

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 15.07.2025

DataModificarePreț

vizualizări

salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile