



RAPORT DE EVALUARE
pentru
APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
(SPAȚIU COMERCIAL)

– Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, 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 DESEMNATĂ.....	5
3.4. UTILIZATORUL DESEMNAT.....	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	7
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.....	10
3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	10
3.16. CONFORMITATEA CU SEV.....	11
4. PREZENTAREA DATELOR.....	12
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	12
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	14
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT.....	14
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE.....	15
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	15
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)	16
5.3 ANALIZA CERERII.....	17
5.4 ANALIZA OFERTEI.....	18
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI	20
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	21
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	24
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	24
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT	25
7.3 ABORDAREA PRIN COST.....	27
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	30
8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII.....	30
9. ANEXE.....	31

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară– APARTAMENT III CU 1 CAMERĂ (SPAȚIU COMERCIAL), înscris în CF nr. 69173-C1-U3 Hunedoara.

Adresa: Localitatea Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. Hunedoara.

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

Proprietar: MUNICIPIUL HUNEDOARA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Data inspectiei: 29.05.2026

Data evaluării: 29.05.2026

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

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 înscris în CF nr. 69173-C1-U3 Hunedoara, deținut de către MUNICIPIUL HUNEDOARA.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (29.05.2026) este cel afișat de BNR, anume 5,2489 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizatie nr. 0796 valabilă în anul 2026.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, **valoare de piață** estimată este:

NR. CRT	Numar topografic	Carte funciara	Denumire	Suprafata utilă	Valoarea de piață estimată	
					(lei)	(EUR)
1	567/2/3	69173-C1-U3	Apartment III - spațiu comercial	40,00 mp	161.314 lei	30.733 €
			Teren (cotă indiviză)		0 lei	0 €
			TOTAL CONSTRUCȚIE	40 mp	161.314 lei	30.733 €
			Curs valutar la data evaluării	5,2489	lei/EUR	



Evaluator autorizat:

SENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635

2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară evaluată – **APARTAMENT III CU 1 CAMERĂ (SPAȚIU COMERCIAL)**, înscris în CF nr. 69173-C1-U3 Hunedoara, situat în Municipiul Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. 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

29.05.2026



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 – APARTAMENT III CU 1 CAMERĂ (SPAȚIU COMERCIAL), în suprafață utilă de 40 mp, înscris în CF nr. 69173-C1-U3 Hunedoara, nr. top. 567/2/3, părți comune: casa scărilor de acces la etaj, casa scărilor de intrare la pivniță, situat în Municipiul Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. Hunedoara. Apartamentul se află la parterul unui imobil cu destinație mixtă de tip P+1E. 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.

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

- Extras de carte funciară nr. 69173-C1-U3 Hunedoara.

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 APARTAMENT III CU 1 CAMERĂ (SPAȚIU COMERCIAL), în suprafață utilă de 40 mp, situat în Municipiul Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. Hunedoara.

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, nicidecum 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.

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=5,2489 lei, valabil pentru data de 29.05.2026. 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 29.05.2026. Inspecția a fost efectuată în data de 29.05.2026 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. Inspecția proprietății a avut loc în data de 29.05.2026 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 documentelor și a adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea cu reprezentantul proprietarului proprietății subiect. Locația indicată și limitele proprietății precizate în documente sunt considerate a fi 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:

- Extras de carte funciară nr. 69173-C1-U3 Hunedoara.

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:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători 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 inspecției 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 proprietatea nu era folosită.

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 contractul de închiriere;
- ✓ 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: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro etc., convorbire cu agențiile imobiliare din Hunedoara;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Hunedoara și din zona în care se situează imobilele supuse evaluării;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ 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: Nu sunt.

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 guvernare 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) guvernarea 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 apreciat 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 2025 - 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.

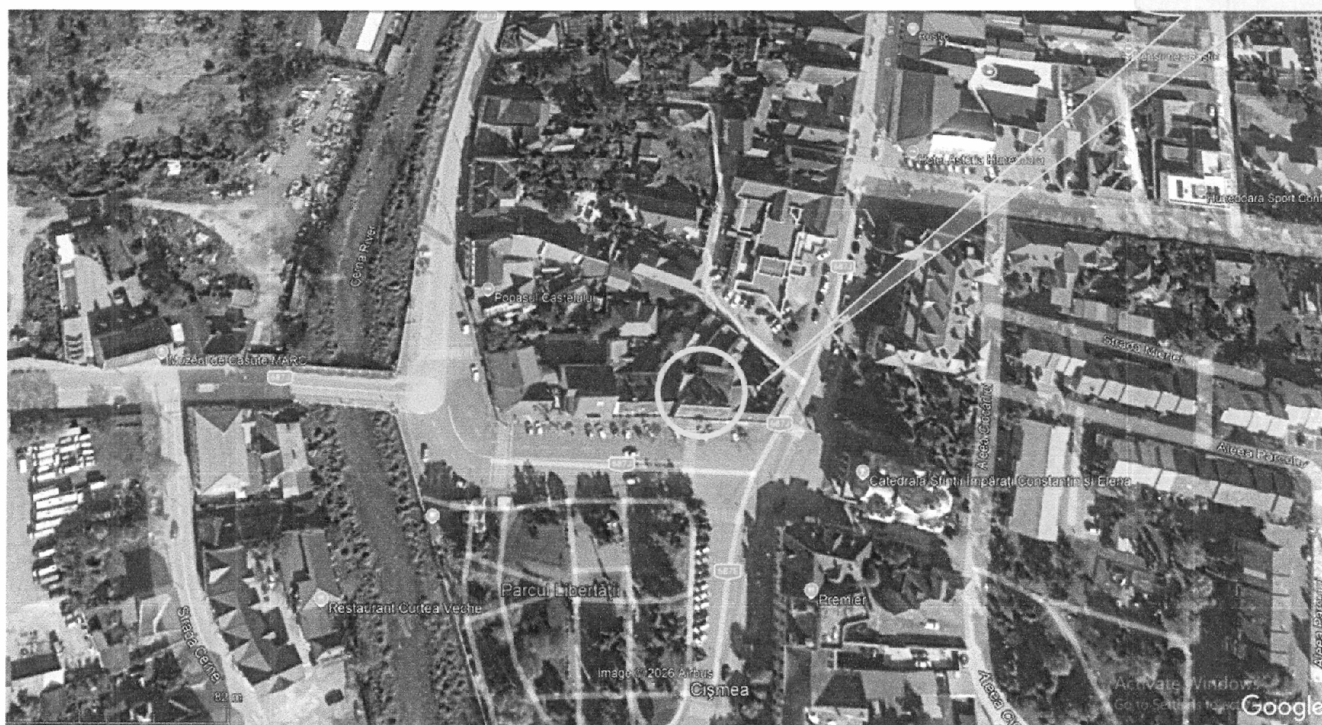
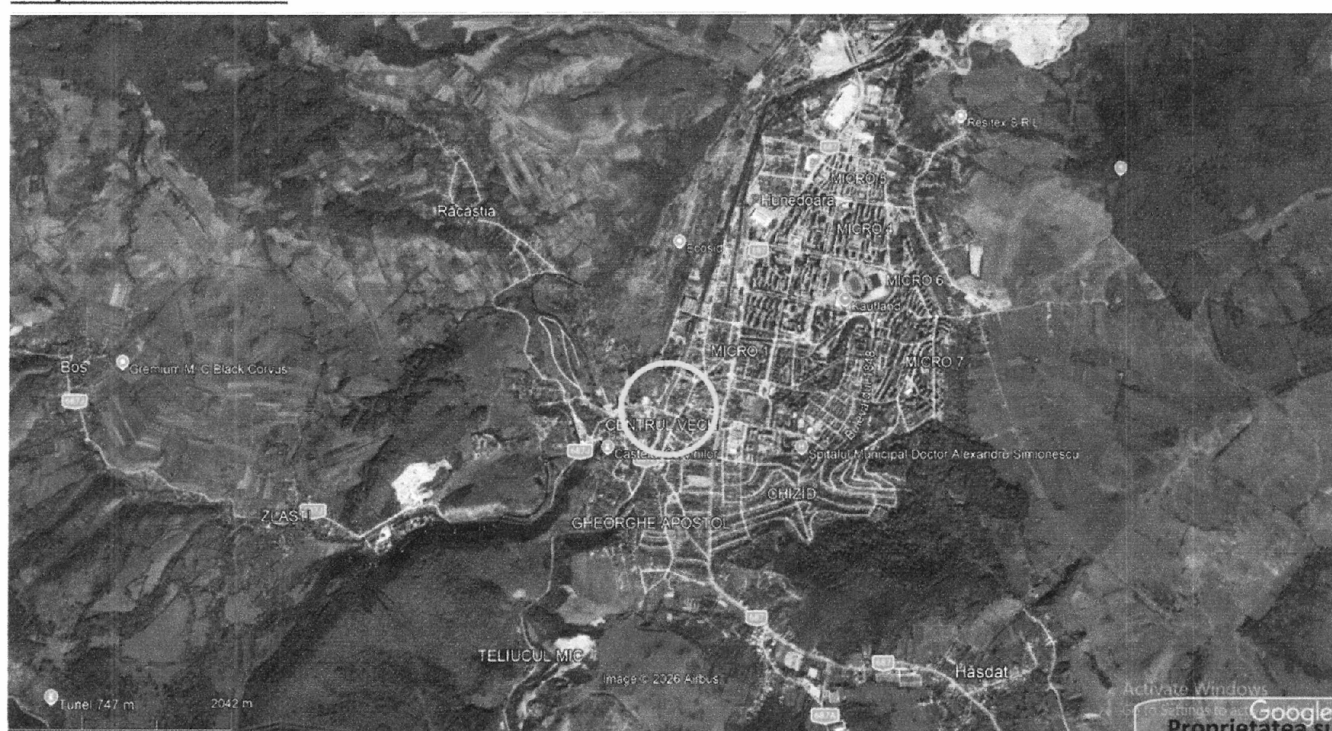
HUNEDOARA este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 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. 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. 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 bapțiști (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, parări, 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

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al MUNICIPIULUI HUNEDOARA, asupra proprietății imobiliare evaluate.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară nr. 69173-C1-U3 Hunedoara.

Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de carte funciară din data de 22.05.2026, 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.

Descrierea terenului

- *amplasamentul general al blocului:*
 - clădire mixtă cu 2 niveluri, P+1E;
 - zona de amplasare a clădirii se bucură de locuri de parcare;
 - accesul la proprietate se realizează din Piața Libertății;
 - trotuarul de protecție, fundația, fațada, terasa, casa scării, acoperișul;
 - părți comune: casa scărilor de acces la etaj, casa scărilor de intrare la pivniță.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în Municipiul Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu o suprafață utilă de 40 mp.

Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz. La data evaluării proprietatea subiect nu era folosită.

Date generale apartament:

- ✓ **Tipul construcției:** clădire mixtă;
- ✓ **Regim de înălțime:** P+1E;
- ✓ **Utilizare prezentă:** spațiu comercial;
- ✓ **CMBU:** utilizarea prezentă – spațiu comercial;
- ✓ **Suprafață:** A_U (aria utilă)= 40 mp;
- ✓ **An construcție:** 1936.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 90 ani,
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – fundații din piatră.
 - **Suprastructura** – realizată din cărămidă.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** sunt realizate din cărămidă.
- ✓ **Acoperiș:** șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică;
- ✓ **Finisajele interioare:**
 - Cameră: pardoseală acoperită cu mochetă, zugrăveli simple;
- ✓ **Finisajul exterior:** zugrăveli lavabile, tâmplăria din lemn cu geam simplu.
- ✓ **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și

funcționarea prizelor monofazate. Branșamentul se face direct la rețea.

- ✓ **Instalația sanitară funcțională:** fără.
- ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** sobă de teracotă pe gaz.

4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

La momentul inspecției, dispune de o sobă de teracotă pe gaz. Apartamentul la momentul inspecției nu era utilizat de către proprietar.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasată în zona mediană a Municipiului Hunedoara, zona Centrul Vechi. Apartamentul supus evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI 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

Analiza productivității proprietăților imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind proprietate de tip spațiu comercial, situat în zona mediană zonă cunoscută sub denumirea de Centru Vechi, a Municipiului Hunedoara.

Profilul ocupanților de spații de acest tip sunt chiriași care provin din domeniul serviciilor și intermediarilor, cu o stabilitate încadrată în media pieței de 3-5 ani, cu un număr mare de vizitatori, cum ar fi:

- ✓ Servicii de amanet, schimb valutar, transfer moneygram;
- ✓ Servicii de asigurări;
- ✓ Farmacii;
- ✓ Vânzări cu amănuntul;
- ✓ Servicii de telefonie mobilă;
- ✓ Agenții imobiliare;

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății. Clădirea are vârsta cronologică de 90 ani, anul construirii fiind 1936. Construcția reprezentând o clădire mixtă P+1E și este racordată la utilitățile edilitare (energie electrică, apă-canal, gaz).

În urma analizei caracteristicilor de natură juridică a proprietății, acestea sunt conforme cu reglementările actuale de urbanism. Din punctul de vedere al regimului economic, destinația potrivit P.U.G./P.U.Z și a Regulamentului Local de Urbanism este „Apartament cu 1 cameră” având o utilizare de spațiu comercial, conformându-se astfel cu reglementările actuale legale. Nu există restricții ale dreptului de proprietate și nici privind închirierea acestuia.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona mediană a Municipiului Hunedoara, zonă cunoscută sub denumirea de Centrul Vechi. Proprietatea evaluată reprezentând un apartament cu 1 cameră având destinația de spațiu comercial înscris în CF nr. 69173-C1-U3 Hunedoara, are acces la o stradă asfaltată cu trafic pietonal și auto, respectiv Piața Libertății. În zonă, se află preponderent spații comerciale în clădiri individuale sau la parterul unor clădiri mixte de tip P+1E.

Caracteristicile proprietății îi afectează în mod pozitiv performanța pentru utilizarea existentă. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care aceasta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a spațiilor comerciale și este o piață preponderent a închirierilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al vânzărilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței specifice. În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietății comerciale sunt examinați următorii factori:

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a spațiilor comerciale situate la parter de bloc sau în clădiri independente aflate în zona mediană, dar și în celelate zone a Municipiului Hunedoara, în zone cu caracter comercial.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată reprezintă apartament cu 1 cameră având cea mai bună utilizare de spațiu comercial aflat la parterul unei clădiri de P+1E, situat în Municipiul Hunedoara în zona mediană, zona cunoscută sub denumirea de Centrul Vechi. Accesul la proprietatea subiect este pietonal și auto și se realizează direct din Piața Libertății. Topografia amplasamentului este plană, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în energie electrică, apă, canalizare și gaz. Utilizatorii finali sunt societăți comerciale sau persoane fizice care au nevoie de spațiu pentru a desfășura activități comerciale și alte tipuri de activități.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supus descrierii este amplasat în zona mediană a Municipiului Hunedoara, într-o zonă cu un vad comercial bun, o zonă reabilitată recent prin restaurarea unor clădiri istorice, reabilitarea și modernizarea Parcului Libertății. Nu există activități industriale sau incinte de teren care să poată permite o astfel de utilizare. Gradul de ocupare al terenului este mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor. Nu sunt parcele de teren libere, construibile.

Deoarece, în această zonă nu au fost găsite suficiente comparabile oferite spre vânzare sau spre închiriere, aria de piață se poate extinde și către alte zone din Municipiul Hunedoara, unde valoarea chiriilor este comparabilă cu cea a spațiilor din zona proprietăților subiect. Proprietatea subiect concurează cu alte spații comerciale din aceste zone.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta spațiilor comerciale este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă redusă prin ofertele agențiilor imobiliare.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl poate avea: localizarea, aria utilă a construcției și frontul stradal.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au suprafață cuprinsă între 30 mp - 120 mp, dar și mai mare. Aceste dimensiuni sunt recunoscute pe piața proprietăților comerciale de dimensiuni mici și medii. Aria pieței e reprezentată de zona mediană a Municipiului Hunedoara, însă aceasta a fost extinsă deoarece în zona de evaluat nu s-au găsit suficiente oferte de astfel de spații, aceasta a fost extinsă la nivelul Municipiului Hunedoara. În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter comercial.

5.3 ANALIZA CERERII

Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă datorită faptului că instituțiile bancare au înăsprit facilitățile de acordare a unui împrumut sau credit bancar.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă mediană, accesul este facil, direct la o stradă asfaltată, iar mijloacele de transport în comun sunt în apropiere.

Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, energie electrică, gaze, telefonie, TV cablu, Internet. Acest tip de proprietate se adresează persoanelor fizice și juridice care desfășoară activități comerciale și alte tipuri de servicii.

Cererea de spații comerciale se manifestă cu precădere pentru spațiile cu vază comercial, peste jumătate din tranzacțiile cu spații comerciale fiind din această categorie. Datele de piață privind cererea din ultimii ani au ca sursă principală rapoartele și studiile de piață ale firmelor de servicii imobiliare. Aceste rapoarte indică o creștere a cererii în ultimii ani și segregarea cumpărătorilor, de regulă, în 2 categorii pentru spațiile de desfășurare de dimensiuni mici și medii:

a) Societăți comerciale mici din Municipiul Hunedoara, cu profil de activitate comerț cu amănuntul și servicii, care pot acoperi un credit bancar;

b) Societăți comerciale mari din afara județului Hunedoara, care își deschid în Municipiul Hunedoara puncte de lucru, care au nevoie de spații și care au resursele financiare pentru a achiziționa astfel de spații.

Piața imobiliară a spațiilor comerciale este dominată de închirieri, tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor comerciale pentru utilizare proprie sau închiriere.

Chiriașii, provenind din domeniul comerțului, cu o stabilitate asemănătoare cu media pieței, încheie contracte pe 3 ani (min.) - 5 ani (max.). Cei care desfășoară activități comerciale sunt micii întreprinzători cu afaceri de familie, cu un număr mediu de cumpărători și firme mari care își deschid puncte de lucru.

Având în vedere gradul de neocupare (10-15%) și faptul că inventarul de spații nu va crește în intervalul de timp următor, evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

Proprietățile imobiliare cele mai căutate sunt cu dimensiuni cuprinse între 30 - 100 mp. Pentru această suprafață, valoarea pe mp plătită de cumpărător este cea mai mare, de aproximativ 750-1.300 euro/mp. Diferența dintre proprietăți este determinată de dotări și utilități, poziție, suprafață, etc.

Cererea este în continuă creștere, în condițiile în care nu există o ofertă mare pentru acest tip de spațiu, de dimensiunile acestea. Evaluatorul apreciază o poziție favorabilă a proprietăților subiect în condițiile pieței pe termen mediu.

5.4 ANALIZA OFERTEI

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

Pe parcursul anului 2026, pretențiile proprietarilor de spații comerciale și-au menținut o ușoară tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, acestea sunt în stagnare.

Ofertanții de proprietăți de tip comercial pentru vânzare/închiriere în Municipiul Hunedoara se împart în 3 categorii:

- a) persoane fizice sau societăți comerciale private;
- b) societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- c) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip comercial sunt proprietarii ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revânzarea lor. În general, ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale spațiilor care le aduc un profit mai mult decât proporțional cu cheltuielile efectuate.

Oferta de proprietăți de tipul celor evaluate pentru închiriere în Municipiul Hunedoara se manifestă din partea următorilor participanți pe piață:

- ✓ proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- ✓ proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile.

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piață, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații.

În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre vânzare în Municipiul Hunedoara, pe aceleași site-uri de profil au fost găsite spații, cu suprafețe utile cuprinse între 45 mp și 100 mp și cu un preț pe mp de suprafață utilă ce variază între 750 euro/mp și 1.300 euro/mp.

Oferte vânzări			
Nr.crt	Suprafata	Pret vanzare	Pret vanzare (euro)
1	40 mp	36.500 €	913 €
2	70 mp	72.500 €	1.036 €
3	100 mp	75.000 €	750 €
4	43 mp	43.500 €	1.012 €
5	50 mp	38.000 €	760 €
6	48 mp	54.900 €	1.144 €
7	77 mp	100.000 €	1.299 €
8	45 mp	54.000 €	1.202 €

Ofertele sunt variate, iar prețul se diferențiază în primul rând în funcție de anul de construcție al clădirii, suprafața spațiului, forma acestuia, vadul comercial și localizare.

Negocierea prețurilor la vânzarea spațiilor comerciale este cuprinsă între 0-10% din prețul de ofertă al proprietății.

Chiria pentru spațiile comerciale asemănătoare cu proprietatea evaluată diferă în funcție de mai multe variabile: aria utilă, amenajările interioare și exterioare, zona și vadul comercial.

Din analiza ofertelor de închiriere de pe site-urile de profil (Imobiliare.ro, OLX.ro, Storia.ro), au fost identificate la data evaluării de spații comerciale oferite spre închiriere cu prețuri cuprinse între 4 – 13 euro/mp/luna.

Oferte chirii			
Nr.crt	Suprafata	Pret chirie euro/mp	Pret chirie/ luna (euro)
1	35 mp	8,0 €/mp	280 €
2	106 mp	4,7 €/mp	500 €
3	30 mp	13,3 €/mp	400 €
4	75 mp	10,0 €/mp	750 €
5	70 mp	4,3 €/mp	300 €
6	65 mp	5,4 €/mp	350 €
7	120 mp	4,2 €/mp	501 €
8	30 mp	10,0 €/mp	300 €

În aria de piață analizată au fost identificate puține spații comerciale care sunt oferite spre vânzare sau spre închiriere. Totodată, se estimează că oferta în curs și cea viitoare este destul de

limitată, deoarece aproape toate spațiile comerciale din aria de piață sunt ocupate, iar cele situate într-un vad comercial bun au aceeași chirie de peste 3 ani de zile, durata medie a unui contract de închiriere în zonă fiind de 3-5 ani de zile, cu posibilitate de prelungire.

De asemenea, stocul de spații comerciale este limitat, deoarece în aria de piață nu sunt proiecte imobiliare în curs sau viitoare cu spații nerezidențiale sau mixte. De aici rezultă un interes sporit asupra spațiilor existente în ceea ce privește cumpărarea sau închirierea lor.

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 creștere a cererii.

Segmentul spațiilor comerciale a cunoscut o creștere în ultimii ani, dovada fiind interesul tot mai mare al chiriașilor pentru acestea. Perioada necesară pentru închirierea acestora s-a diminuat, iar nivelul chiriilor a rămas relativ constant în ultimii ani. Practicarea unor chirii sustenabile raportate la capacitatea spațiului comercial de a genera un anumit nivel al vânzărilor a redus semnificativ rotația chiriașilor într-un anumit spațiu.

Din datele analizate se constată că la nivelul Municipiului Hunedoara, putem vorbi despre o piață ușor activă a proprietăților imobiliare cu destinație nerezidențială tip „spațiu comercial”, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii spațiilor cu o bună localizare și un trend ușor ascendent al prețului de vânzare.

Proprietățile evaluate sunt vandabile prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare).

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc. Pentru spațiile de acest tip, rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață.

La data evaluării, ofertele de închiriere a spațiilor comerciale, se situau între 4 euro/mp/luna și 13 euro/mp/luna, iar ofertele lor de vânzare erau cuprinse între 750 euro/mp și 1.300 euro/mp, conform site-urilor OLX.ro, Storia.ro, Imobiliare.ro, publi24.ro.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, precum și din datele Institutului Național de Statistică se constată o tendință de încetinire a ritmului de creștere a prețurilor, ce a început să se resimtă pe piața imobiliară autohtonă încă din a doua jumătate a anului trecut. Tendința, pe termen scurt și mediu, este de creștere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare, inclusiv a spațiilor comerciale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților comerciale, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul Municipiului Hunedoara.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

În contextul analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietăților subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o au, le fac să fie accesibile unui segment larg de persoane juridice și persoane fizice cu potențial bănesc, având șansa unor tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

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 mic de tranzacții. Ca efect, sunt de așteptat noi creșteri ale chiriei, concomitent cu scăderea gradului de neocupare, respectiv nu vor mai fi spații libere.

Proprietățile imobiliare subiect fac parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, acces facil, suprafață.

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.A90.3: „Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie bază pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor comerciale.

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 la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifica 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.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1. Întrucât, terenul pe care se situează proprietatea subiect este deținut în cotă, nu se face analiza CMBU a acestuia. În ipoteza că acest amplasament ar fi liber, s-ar construi tot o clădire mixtă, deoarece este o zonă rezidențială/comercială, situată în zona mediană din Municipiul Hunedoara, iar terenurile construite din vecinătate sunt ocupate de astfel de clădiri.

Rezultă astfel, o singură utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a terenului considerat a fi liber, utilizarea curentă fiind cea mai bună utilizare.

2. În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Testul de permisivitate legală

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă, care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, utilizarea posibilă ar fi comercială. Această utilizare potențială asigură permisivitatea legală.

Prin actele care au stat la baza edificării imobilului, s-a finalizat construirea acestuia, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal. De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială. Ca urmare, dezvoltarea comercială este permisă legal. Nu sunt constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării zonei.

Testul pentru posibilitatea fizică

Forma, dimensiunile și topografia terenului, au permis edificarea construirii de spații comerciale la parterul unor clădiri P+1E. Utilizarea propusă este dimensionată corespunzător cu suprafața, amplasamentul și dotările de care dispune imobilul și a cerințelor PUG, astfel să existe acces neîngrădit și o funcționalitate adecvată. Această utilizare este realizabilă din punct de vedere fizic, spațiul comercial dispunând de acces și de asemenea, nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Utilizare care a îndeplinit primele două criterii concură la existența utilizării comerciale ale imobilului. Această utilizare produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Proprietatea posibilă și permisă este de tipul unui spațiu comercial destinație magazin datorită faptului că spațiul comercial este situat într-o zonă care permite tipul acesta de utilizare. În acest caz nu sunt necesare amenajări ale amplasamentului constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate, întrucât ele există. Astfel de construcții nu s-ar realiza dacă

dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar. Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung. Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă că o astfel de construcție este maxim productivă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU spațiu comercial**. În concluzie, amplasamentul analizat este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia și va fi analizat ca atare.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cel actual;
- ✓ cea mai bună utilizare a proprietăților construite este aceea de spațiu comercial;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o persoană fizică sau juridică cu venituri peste medie sau cu acces la finanțare;

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) 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 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.

Am considerat relevantă abordarea prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar ca și investiție și fructificarea prin închiriere sau utilizare pentru activități economice. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 103 Abordări în evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 45) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 44) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;

➤ analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; finisaje; vechimea; zonarea.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acesteia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

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 venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinat prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel active (paragraful 30.1).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei proprietăți industriale.

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 funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, finisaje, dotări, suprafață, gradul de confort, dacă este mobilat sau nu, etc.

S-au identificat în municipiul Hunedoara un număr de 8 comparabile pentru închirieri de spații comerciale, la prețuri cuprinse în intervalul de 4,2 – 13,3 euro/mp/lună, în funcție de suprafață, localizare, acces și nivelul finisajelor și dotărilor.

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Chirie (euro/mp)		8,00 €/mp	13,33 €/mp	10,00 €/mp
Ajustare(%)		-5%	-5%	-5%
Chirie negociata		7,60 €/mp	12,67 €/mp	9,50 €/mp
Suprafață(mp)	40,00 mp	35,00 mp	30,00 mp	30,00 mp
Localizarea	Hunedoara - Centru Vechi (P-ța Libertății)	Hunedoara b-dul Dacia - G2	Hunedoara - Pietonală	Hunedoara centru vechi
		inferioară	superioara	similara
Ajustare(%)		20,00%	-10,00%	0,00%
Ajustare (euro/mp)		1,52 €	-1,27 €	0,00 €
Tip acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
		similara	similara	similara
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (euro/mp)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Stare / Finisaje	relativ buna/medii	Buna / medii	Buna / superioare	Buna / superioare
Ajustare(%)		-10,00%	-20,00%	-20,00%
Ajustare (euro/mp)		-0,76 €	-2,53 €	-1,90 €
Suprafata (mp)	40 mp	35,00 mp	30,00 mp	30,00 mp
		inferioară	inferioară	inferioara
Ajustarea (%)		2,14%	2,33%	2,33%
Ajustarea (euro/mp)		0,16 €	0,30 €	0,22 €
Preț ajustat		8,5 €	9,2 €	7,8 €
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		2,28	3,80	1,90
Ajustare totală procentuală absolută(%)		28,50%	28,50%	19,00%
Nr. ajustări		2	2	1

- 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 1-3 luni dintr-un an, perioada în care se poate schimba clientul. Deci, gradul de neocupare este de 15%.

- 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.

Rata cheltuielile de exploatare		
Venit Brut Efectiv (VBE)	3.754 €	
Cheltuieli de exploatare		
Impozit cladire	1,30%	270 €
Asigurare cladire	0,2%	41 €
Alte cheltuieli	1,5%	56 €
Total cheltuieli	367 €	
Rata cheltuielile de exploatare din VBE	10%	

- 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.

Estimarea ratei de capitalizare. Următorul pas constă în identificarea proprietăților comparabile în vederea estimării ratei de capitalizare. Pe baza cercetării pieței specifice locale, a inspecției în teren și a zonei, au fost identificate 3 oferte de spații comerciale, ale căror caracteristici au fost utilizate în abordarea prin venit. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. În cazul de față, ținând seama de informațiile obținute de la agențiile imobiliare și din presa scrisă am estimat rata de capitalizare pe baza calculelor celor trei oferte, acestea fiind oferite atât spre vânzare cât și spre închiriere, obținându-se o valoare cuprinsă în intervalul 9,4% - 10,5%. Rata de capitalizare a fost estimată și aleasă în calculul evaluării la 9,4% deoarece proprietatea este asemănătoare cu proprietățile subiect.

Rata cheltuielile de exploatare			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	1.000	400	750
Venit Brut Potential (EUR/an)	12.000	4.800	9.000
Grad de neocupare	15%	15%	15%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	10.200	4.080	7.650
Cheltuieli aferente proprietarului	5	5	5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	10.195	4.075	7.645
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	100.000	43.500	72.500
Rata de capitalizare (%)	10,2%	9,4%	10,5%
Rata de capitalizare estimata (%)	9,4%		
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 astfel:

Nr. Crt.	Nr. topografic	Denumire	Suprafata inchiriabilă	Chiria unitara	Venit brut potential	Grad de neocupare	Pierdere datorita neocuparii	Cheltuieli anuale		Venit net din exploatare	Rata de capitalizare	Valoare de piață estimată pe baza capitalizării veniului	
			(mp)	(EUR/mp)	(lei)	(%)	(lei)	(%)	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)	(EUR)
1	567/2/3	Apartament III - spațiu comercial	40,0 mp	7,8 €/mp	19.706 lei	15,0%	2.956 lei	10%	1.639 lei	15.112 lei	9,4%	161.314 lei	30.733 €
TOTAL			40 mp	7,8 €/mp	19.706 lei		2.956 lei		1.639 lei	15.112 lei		161.314 lei	30.733 €

7.3 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. Însursumarea 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 industriale*” 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.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acesteia, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată, în acest caz nu a fost aplicată.

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 acestora 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

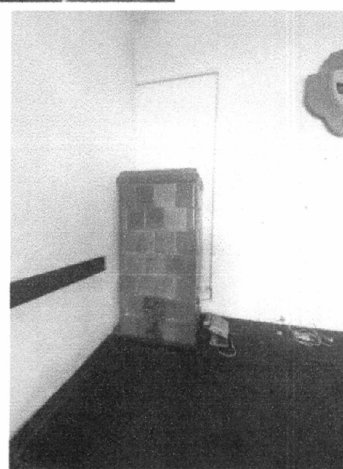
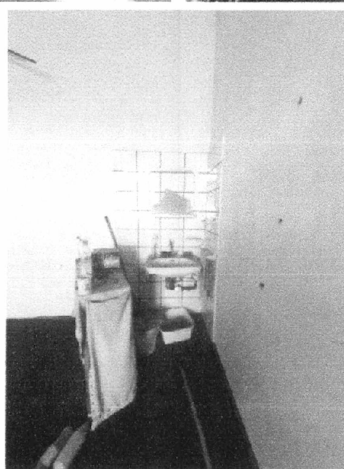
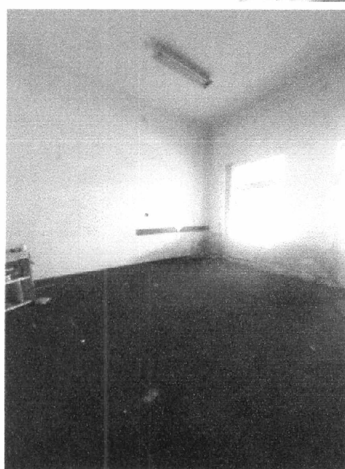
Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

NR. CRT	Numar topografic	Carte funciara	Denumire	Suprafata utilă	Valoarea de piață estimată	
					(lei)	(EUR)
1	567/2/3	69173-C1-U3	Apartament III - spațiu comercial	40,00 mp	161.314 lei	30.733 €
			Teren (cotă indiviză)		0 lei	0 €
			TOTAL CONSTRUCȚIE	40 mp	161.314 lei	30.733 €
			Curs valutar la data evaluării	5,2489	lei/EUR	



Evaluator autorizat ANEVAR,
nr. legitimație 18635,
SENDRONI MIHAI

APARTAMENT III CU 1 CAMERĂ (SPAȚIU COMERCIAL)
Hunedoara, Piața Libertății, nr. 20, Jud. Hunedoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69173-C1-U3 Hunedoara

Nr. cerere	18960
Ziua	22
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100209425019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:868/3

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Piata LIBERTATII, Nr. 20

Părți comune: casa scarilor de acces la etaj, casa scarilor de de intrare la pivnita

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 567/2/3	-	40			Apartamentul III- compus din o camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
37136 / 14/09/2018			
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.331/2018, din 31/08/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL HUNEDOARA , Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Hunedoara, Loc. Hunedoara, Piata LIBERTATII, Nr. 20
Părți comune: casa scarilor de acces la etaj, casa scarilor de de intrare la pivnita

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 567/2/3	-	40	-	-	Apartamentul III- compus din o camera

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,

22/05/2026, 09:43

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>

CALCUL RATA (A)

100.000 € - vânzare
1000 € chirie / luna

+ Anunț

Cont nou

Întră în cont

Spațiu comercial de vânzare sau închiriere

- zona Parângul, 77 mp - 100.000 €

📍 Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Parângul, 77 mp

Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Salvează

0736155116

Apelează acum

€

% Comision 0% cumpărător

Salvează

Ascunde anunț

Proprietate reprezentată exclusiv



Sup. utilă / mp. utili:

77 mp

📍 Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

Vă propunem spre vânzare sau închiriere un spațiu comercial ideal pentru afacerea dumneavoastră, situat în zona Parângul - o zonă bine circulată, cu vizibilitate excelentă.

◆ Suprafață utilă: 77 mp



Anunț



Conținut



Înregistrare

Spațiu comercial de vânzare sau închiriere

- zona Parângul, 77 mp - 100.000 €

Salvează

Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Preț vânzare: 100.000 euro

Chirie lunară: 1.000 euro

Condiții închiriere: 2 luni garanție + comision agenție

Pentru detalii sau vizionări: [0736155116](tel:0736155116) [Apelază acum](#) - Talinga Alexandru

Citește mai puțin

Detalii spațiu comercial

ID anunț: Xfv90400B 275336384

Actualizat în: 15 Iunie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Suprafață utilă: 77 mp

Stadiu construcție: Există Vitrină: Da

Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Utilități				Comision
Curent	Apă	Canalizare	Gaze	0%

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Anunț

Cont nou

intră în cont

🏠 > Vânzare > Spații comerciale > Județul Hunedoara > Hunedoara > 2 cam > Spațiu comercial de vânzare – 47 mp utili, vitrină

Spațiu comercial de vânzare – 47 mp utili, vitrină generoasă

43.500
€

Hunedoara, Județul Hunedoara - Vezi Hartă

Comision 0% cumpărător

Salvează

Ascunde anunț

Proprietate reprezentată exclusiv



Sup. utilă / mp. utili:

47 mp

Tip prop.:

Bloc de apartamente

RATA B

43.500 € - vânzare

400 € chirie / luna

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

PRET NOU: 45.000 euro, redus de la 48.000 euro.

Se accepta si schimb cu apartament + diferenta din partea cumparatorului.

Vă prezentăm un spațiu comercial versatil, ideal pentru afaceri care necesită vizibilitate și acces facil. Cu



Compartimentare practică:

- 2 camere – potrivite pentru activitate comercială, birou sau salon
- 1 bucătărie – ideală pentru pregătirea activităților auxiliare
- 1 grup sanitar
- Hol + cămară de depozitare – spațiu suplimentar pentru organizare

- ✓ Tâmplărie PVC cu geam termopan – izolare și eficiență energetică
- ✓ Al doilea foc (fără sistem de încălzire instalat) – posibilitate de personalizare
- ✓ Acces direct din trotuar – avantaj major pentru flux de clienți
- ✓ Spațiul poate fi transformat și în apartament – oportunitate excelentă pentru investiție

Opțiuni de investiție:

Spațiul este disponibil și pentru închiriere la 400 €/lună, oferind un randament potențial foarte bun pentru viitorul proprietar.

 Pentru vizionări: Tălingă Alexandru – [0736155116](tel:0736155116) [Apelază acum](#) – Regal Imobiliare

[Citește mai puțin](#)

Detalii spațiu comercial

ID anunț: [XFV904004](#)  [275332075](#) 

Actualizat în: 23 Martie 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Suprafață utilă:	47 mp
Regim înălțime:	P	Stadiu construcție:	Există
Vitrină:	Da	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Utilități				Comision
Curent	Apă	Canalizare	Gaze	0%

Disponibilitate proprietate:

Imediat

BLITZ >

< Înapoi

🔗 ❤



📷 1/4

📷 Toate imaginile (4)

Oportunitate rara – spatiu comercial ultracentral, chiar pe pietonal

72 500 € 1035,71 €/m²

📍 Hunedoara, Hunedoara

DATA C

72500 € vânzare

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	70 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin
Locația imobilului:	bloc
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici



Publicitate ⓘ

Allianz 🏠 Tiriac 🏠 Asigurare pentru casa ta 📄

Descriere

Spațiul are o suprafață generoasă de 70 mp, fiind amplasat la parterul unui imobil cu 3 etaje. Dispune de vitrină mare din sticlă de jur împrejurul primei încăperi, oferind expunere excelentă pentru orice tip de activitate comercială.

Beneficiază de centrală proprie, calorifere, o baie funcțională și posibilitatea de amenajare a unei a doua băi. Bucătăria este utilată și parțial mobilată, iar spațiul se vinde gol, liber de sarcini și disponibil imediat.

Fiind o extensie din bloc, proprietatea oferă un avantaj rar: se poate locui în partea din spate (aprox. 40 mp, fost apartament), iar partea din față se poate folosi pentru activitate comercială. Ideal pentru frizerie, coafor, birou de servicii, magazin de accesorii, optică, studio de design sau alte activități de comerț mic.

O alegere excelentă pentru cei care vor să dețină un spațiu cu poziție premium în centrul Hunedoarei, fie pentru propria afacere, fie ca investiție cu potențial ridicat de închiriere.

PROGRAMEAZA O VIZIONARE!

Cod ofertă / ID BLITZ: P156650

Mai puțin ^

ID: 9990080

Raportează

ID intern: P156650

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 14.06.2026

Dată	Modificare	Preț
		
		
 vizualizări		 salvări

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

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

◀ Înapoi

🔗 ❤



📷 Toate imaginile (14)

Spațiu comercial de închiriat – Pietonala Hunedoara

750 € /lună

CALCUL DATA C

📍 Hunedoara, Hunedoara

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	75 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	☒ servicii ☒ birouri ☒ magazin ☒ restaurant
Locația imobilului:	centru comercial
Liber de la:	2025-10-18
Tip vânzător:	privat
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ vitrină ☒ acces asfaltat ☒ aer condiționat ☒ încălzire

Caracteristici



Publicitate

Allianz TIRIAC Asigurare pentru casa ta

Descriere

Spațiu comercial de închiriat – Pietonala Hunedoara

Zonă ultracentrală, poziție excelentă pentru afacere

Se oferă spre închiriere un spațiu comercial de 75 mp utili, situat pe pietonala Hunedoarei, într-o zonă cu vad pietonal intens și vizibilitate maximă.

Caracteristici:

- Spațiu complet renovat și finisat modern - 2025
- Centrala termică proprie
- Curent trifazic (380V)
- 2 aparate de aer condiționat
- Încălzire și răcire eficiente
- Instalații electrice și sanitare noi
- Spațiu luminos, pregătit pentru activitate imediată

Ideal pentru: magazin, salon, birou de servicii, agenție, cafenea sau orice activitate comercială.

Disponibil imediat – totul la cheie!

Mai puțin

ID: 9847753

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: 9.06.2026

Data

Modificare

Preț

vizualizări

salvări

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

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

Publicitate

CALCUL
CHIRIE = (A)

< Înapoi

Pagina principală (/) / Imobiliare (/imobiliare/) / Birouri - Spații comerciale (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/) / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/hunedoara-judet/) / Birouri - Spații comerciale - Hunedoara (/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/hunedoara/)



PRIVAT ⓘ

Luca Adrian
Pe OLX din iulie 2013
Activ pe 11 iunie 2026
(/oferte/user/da9t/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/da9t/)

LOCALITATE

📍 **Bulevardul Dacia 21**
Hunedoara

Non-Stop Car
Google
https://maps.google.com/m
ll=45.767815+22.507232&hl=ro

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Postat azi la 08:25

Spațiu Comercial central Bulevardul Dacia G2(lângă cafeneaua Silver)

280 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

PUBLICITATI ⓘ

Allianz Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Ofer spre închiriere spațiu comercial în zona centrală, Bulevardul Dacia G2(lângă cafeneaua Silver), în suprafață de 35m2

ID: 302443586

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Luca Adrian
Pe OLX din iulie 2013
Activ pe 11 iunie 2026
(/oferte/user/da9t/)

Trimite mesaj



xxx xxx xxx

Arata

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Vezi tot (/oferte/user/da9t/)



★★★★☆

400 €

Salvează alertă preț

Inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Ultracentral-Pietonala, 30mp

SOLICITĂ VIZIONARE



Inchiriez spatiu comercial in> Hunedoara,

Inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Ultracentral-Pietonala, 30mp

ID: CI-hi-14192

Vrei să vezi imobilul?

Central, Deva (https://compariimobiliare.ro/comerciale-de-inchiriat/deva/inchiriez-spatiu-comercial-in-hunedoara-2710468#mapSection)

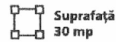
Selectează ziua și ora când dorești să vezi imobilul și vei fi sunat pentru confirmare:



Tip spațiu
Comercial



Camere
2



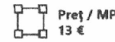
Suprafață
30 mp



Băi
1



Parcare
-



Preț / MP
13 €

Numarul tau de telefon *

Ziua *

Ora *

☐ Doresc să fiu sunat și când apar alte oferte similare.

Solicită Vizionare

Sună pentru mai multe detalii

Grăbește-te! Încă 40 persoane s-au interesat de acest imobil!



SUNĂ

Caracteristici

- ✓ Acces asfalt
- ✓ Aer conditionat
- ✓ Apa
- ✓ Canalizare
- ✓ Centrala proprie
- ✓ Centrala termica pe gaz
- ✓ Curent electric
- ✓ Drum de acces
- ✓ Gaz
- ✓ Iluminat stradal
- ✓ Sistem alarma
- ✓ Supraveghere video
- ✓ Termopan
- ✓ Usa acces pvc/termopan
- ✓ Usi interioare mdf

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Publicat acum 3 luni
Unik Imobiliare

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA UNIK IMOBILIARE.

Inchiriez spatiu comercial in Hunedoara, Ultracentral-Pietonala, 30mp.

Spatiul comercial este situat ultracentral, este compus dintr-o camera, 1 birou si grup sanitar, Micro1-Pietonala, este compus dintr-o camera, 1 birou si grup sanitar, este amenajat cu gresie, faianta si beneficiaza centrala termica pe gaz, sistem climatizare (invertor), tamplarie PVC cu geam termopan, usi interioare MDF, usa acces PVC, sistem supraveghere video + sistem alarma.

Spatiul comercial dispune de toate utilitatile!

PREȚ: 400 Euro/luna + garantie 400 Euro + comision agentie o singura data!

Pentru a viziona toate spatiile comerciale de inchiriat din mun. Hunedoara, vizitati site-ul nostru apasand AICI

CALCUL CHIRIE

Caută după ID

CONTUL MEU



(HTTPS://COMPARIIIMOBILIARE.RO/CAUT)



ADAUGĂ ANUNȚ (HTTPS://COMPARIIIMOBILIARE.RO/ADAUGA-ANUNT)



300 €

Salvează alertă preț

Spatiu de birouri de inchiriat Zona Centru Vechi | 30 mp

SOLICITĂ VIZIONARE



Spatiu de birouri de inchiriat Zona Centru Vechi | 30 mp

ID: CI-CP3165988

Vrei să vezi imobilul?

Selectează ziua și ora când dorești să imobilul și vei fi sunat pentru confirmare

[Hunedoara, Hunedoara \(https://compariimobiliare.ro/spatii-de-inchiriat/hunedoara/spatiu-de-birouri-de-inchiriat-zona-cent-2775636#mapSection\)](https://compariimobiliare.ro/spatii-de-inchiriat/hunedoara/spatiu-de-birouri-de-inchiriat-zona-cent-2775636#mapSection)

Numarul tau de telefon *



Tip spațiu
Spatiu



Camere
1



Suprafață
30 mp



Băi
1



Parcare
-



Preț / MP
10 €

Ziua *

Ora *



Doresc să fiu sunat și când apar alte oferte similare.

Solicită Vizionare

Sună pentru mai multe de

Grăbește-te! Încă 3 persoane s-au interesat de acest imobil!



SUNĂ

Like

Comentează

Share

Caracteristici

- ✓ Disponibilitate: imediat
- ✓ Compartimentare spațiu: compartimentat

- ✓ Afișare logo pe clădire
- ✓ Internet
- ✓ Vedere spre oraș

COMPARĂ

CERE DETALII

SUNĂ

Publicat acum 5 zile
Regal Imobiliare Hunedoara

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA REGAL IMOBILIARE HUNEDOARA.

Regal Imobiliare va propune spre închiriere un spațiu de birouri situat în zona Centru Vechi, ideal

pentru activitati profesionale precum birou de contabilitate, cabinet de avocatura, consultanta, servicii administrative sau alte activitati similare.

Spatiul are o suprafata de 30 mp si beneficiaza de grup sanitar propriu, fiind potrivit pentru desfasurarea unei activitati intr-un cadru practic si accesibil.

Un avantaj important il reprezinta faptul ca mobilierul existent poate ramane la cerere, gratuit, oferind posibilitatea inceperii rapide a activitatii fara investitii suplimentare in amenajare.

Conditii de inchiriere:

Chirie: 300 euro/luna

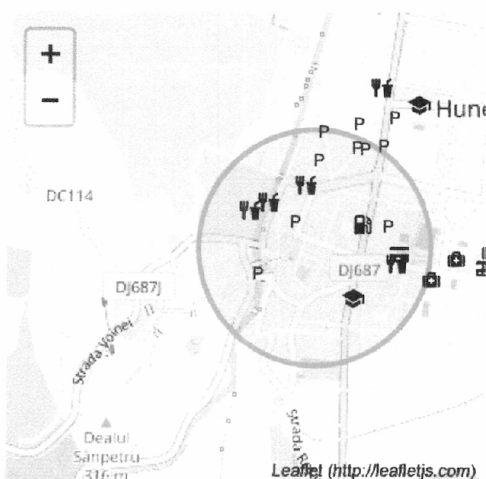
Se solicita 2 garantii + comisionul agentiei

Pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari:

Regal Imobiliare

Grăbește-te! Încă 3 persoane s-au interesat de acest imobil!

Localizare pe hartă



ATM

Atm (416 M)

Atm (782 M)

PARKING

P Parcare (112 M)

P Parcare (189 M)

P Parcare (299 M)

[Vezi mai multe](#) ▼

HOSPITAL

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

compari!

2 599,00 RON

2 278,99 RON

1 930,00 RON

705,0

Inapoi

Pagina principală / Imobiliare / Birouri - Spații comerciale / Hunedoara / Hunedoara



PRIVAT

DANA
Pe OLX din octombrie 2012
Activ pe 06 iunie 2026
(/oferte/user/7026/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > (/oferte/user/7026/)

LOCALITATE

Hunedoara
Hunedoara



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzători privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.



Reactualizat la 13 iunie 2025

Spațiu comercial de închiriat – Hunedoara, zona OM

500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 106 m²

PUBLICITATE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Spațiu Comercial de închiriat – 106 mp | Vitrină Stradală | Zona OM, Hunedoara

Oportunitate excelentă pentru afacerea ta! Se oferă spre închiriere un spațiu comercial modern, luminos și complet echipat, situat într-o zonă cu trafic pietonal și auto intens – Bulevardul 1848 (Zona OM).

Avantaje majore și Dotări:

- Vizibilitate maximă: Vitrină stradală generoasă, ideală pentru branding și atragerea clienților.
- Putere industrială: Echipat cu curent trifazic, perfect pentru echipamente medicale, utilaje comerciale sau sisteme de calcul de mare putere.
- Confort total: Centrală termică proprie pe gaz + sistem de Aer Condiționat.
- Siguranță: Sistem complet de supraveghere video deja instalat.
- Facilități: Toaletă proprie, spațiu bine compartimentat și locuri de parcare disponibile direct în fața locației.

Ideal pentru:

Datorită poziționării și dotărilor de top, spațiul este perfect pretabil pentru:

- Cabinet medical / Clinică specializată
- Showroom / Magazin de prezentare
- Sediul bancar / Birouri notariale sau de avocatură
- Salon de înfrumusețare sau activități comerciale diverse

Condiții financiare:

- Preț: 500 Euro / lună
- Garanție: Contravaloarea unei luni de chirie

Nu rata această locație strategică pentru business-ul tău!

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, contactează-ne la numărul de telefon: 07*****30.

Chat

! /anunturi-salvate/search/

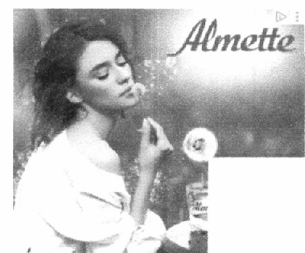
!

Contul tău

(/myaccount?backUrl=%2Fmyaccount)

Adaugă anunț nou

Publicitate



Publicitate

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spații comerciale](#) / [Birouri - Spații comerciale - Hunedoara](#) / [Birouri - Spații comerciale - Hunedoara-județ](#) / [Birouri - Spații comerciale - Hunedoara](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spații comerciale](#) / [Hunedoara](#)

PRIVAT



AutoHD

Pe OLX din mai 2012

Activ azi la 19:42

[\[oferte/user/3R8u/\]](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [\[oferte/user/3R8u/\]](#)

LOCALITATE

Hunedoara
Hunedoara

Resitex S.R.L.

Google
[\[www.google.com/ur...\]](#)

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Postat 25 mai 2026

Spațiu comercial Hunedoara de închiriat M5 Dacia 37 visavis ProfiSuper

4,30 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

PUBLICITATE

Allianz Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

- este Spațiu Comercial încă de la Construcția Blocului, nu trebuie acordul vecinilor pentru nimic;
- *traseele de APĂ și CANALIZARE sunt Separate de cele ale Locatarilor Blocului;*
- contorizare Apă Separată;
- compus dintr-o zonă open space generoasă plus baie plus încăpere diverse;
- la intrare se achită chiria de 300 Euro (4,3 Euro/mp) plus garanție 300 Euro;
- localizarea este marcată pe harta anunțului.

ID: 298513971

Vizualizări: 70

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



AutoHD

Pe OLX din mai 2012

Activ azi la 19:42

[\[oferte/user/3R8u/\]](#)

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

Arată

Chat

[\[anunturi-salvate/search/\]](#)



Contul tău

[\[myaccount?backUrl=%2Fmyaccount\]](#)

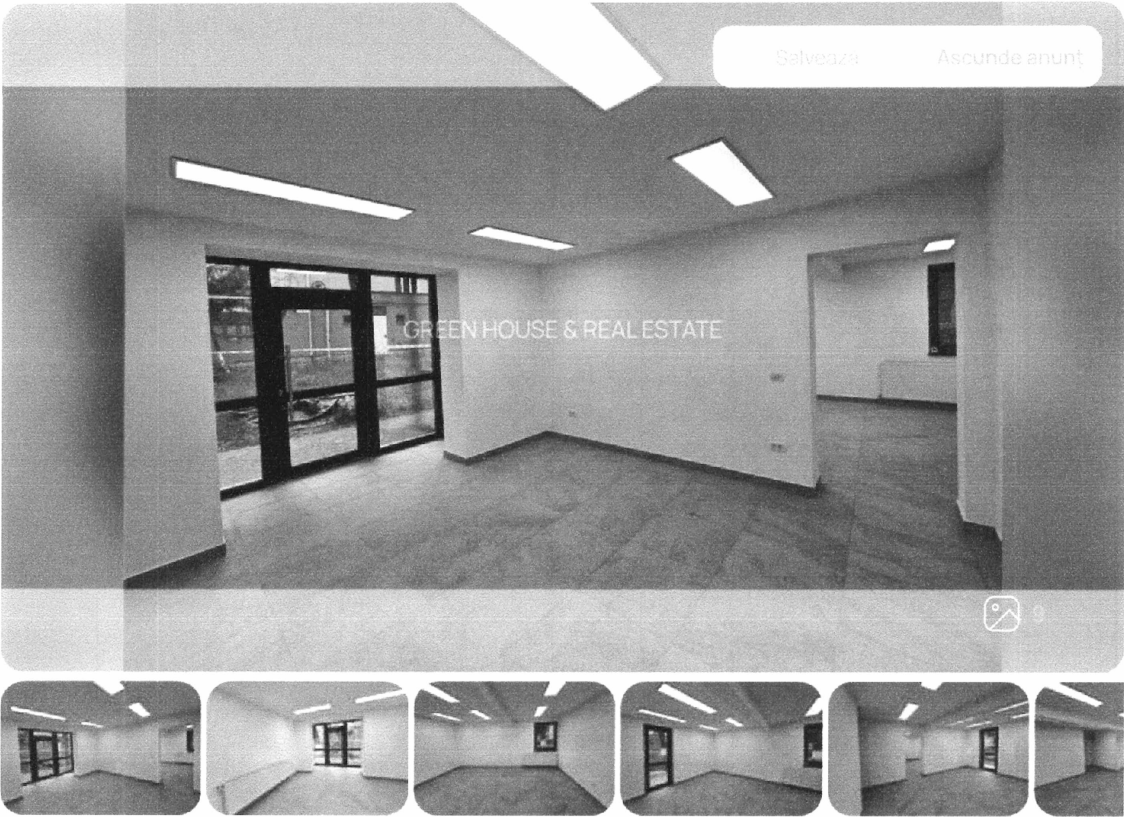
Adaugă anunț nou

[🏠](#) > [Chirie](#) > [Spații comerciale](#) > [Județul Hunedoara](#) > [Hunedoara](#) > [Spațiu comercial ideal pentru birouri cabinet servicii Hunedoara](#)

Spațiu comercial ideal pentru birouri cabinet servicii Hunedoara (zonă pietonală)

Hunedoara, Județul Hunedoara - [Vezi Hartă](#)

350 /
€ **lună**
5.39 € / mp /
lună



Sup. utilă / mp. utili:

65 mp

Tip prop.:

Spațiu stradal

An constr.:

1975 (Există)

[📍 Vezi Hartă](#)

Descriere spațiu comercial

Se oferă spre închiriere spațiu cor
spate la Rafaello Caffè, cu acces fac

Spațiul este integral renovat (aprilie

Caracteristici principale:

Suprafață: 65 mp
2 intrări separate ideal pentru flux organiza

Creează alertă

✕

Salvează căutarea ca să primești pe email ultimele anunțuri
publicate

Spații comerciale de închiriat în Hunedoara, Județul Hunedoara

[Creează alertă](#)

[+ Anunț](#)[Cont nou](#)[Intră în cont](#)

Geamuri mari termopan lumină naturală abundentă
Izolat atat interior-exterior cat si pardoseala
Zonă verde în fața ambient plăcut pentru clienți și angajați

Spațiu versatil, potrivit pentru:
-birouri, firmă de asigurări, cabinet medical psihologic, alte activități de servicii.

Spațiul este compartimentat eficient și permite amenajare rapidă în funcție de necesități.

Avantaje:

Poziție centrală, pe pietonală
Acces ușor pentru clienți
Vizibilitate bună
Costuri reduse de întreținere (datorită renovării recente)

Se inchiriaza pe termen lung!

Pentru detalii suplimentare sau pentru programarea unei vizionari, nu ezita sa ne contactezi!

Locatie ca aceasta, nu sta mult in piata !

Citește mai puțin

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X9EQ0402B  275517724 

Actualizat în: 06 Mai 2026

Tip tranzacție: **De închiriat prin agent** Regim înălțime: **P**

Stadiu construcție: **Există**

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună: **5.39 EUR/mp (total: 350 EUR/lună)**

Suprafață disponibilă: **65**

Disponibilitate spațiu: **imediat**

Etaj: ** Creează alertă** 

Salvează căutarea ca să primești pe email ultimele anunțuri
publicate

Puncte de interes

Mijloace transport

Spații comerciale de închiriat în Hunedoara, Județul Hunedoara

[+ Anunț](#)[Compara](#)[Intră în cont](#)

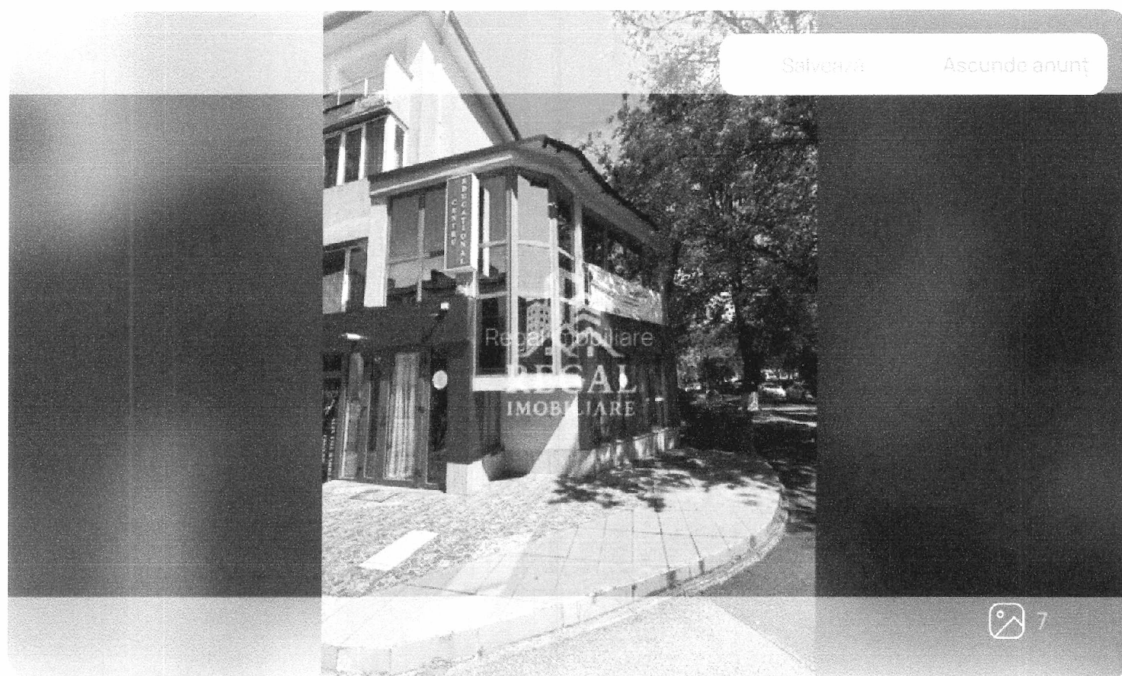
[🏠](#) > [Chirie](#) > [Birouri](#) > [Județul Hunedoara](#) > [Hunedoara](#) > [2 cam](#) > [Va propunem in exclusivitate spatiu in zona Centrala](#)

Va propunem in exclusivitate spatiu in zona Centrala

Hunedoara, Județul Hunedoara - [Vezi Hartă](#)

501 € / lună

4.18 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:

120 mp

Niv.:

1

An constr.:

1980 (Există)

[Vezi Hartă](#)

Descriere spațiu comercial

Vrei să începi o nouă afacere? Avem oportunitatea perfectă pentru tine!

Regal Imobiliare îți propune spre închiriere un spațiu situat în zona centrală a orașului – un amplasament excelent pentru dezvoltarea rapidă a unei afaceri profitabile.

Detalii spațiu:

- Suprafață utilă: 120 mp
- Se închiriază gol
- Sistem de supraveghere video
- Centrală termică proprie – confort garantat tot timpul anului

☒ Spațiul este pregătit pentru a fi operat imediat, fără investiții suplimentare în echipamente sau amenajări.

 Preț închiriere: 500 €/lună

 Garanție: 1000 € + Comision agenție

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezita să ne contactezi:

 [0736155116](tel:0736155116) [Apasă acum](#) - Regal Imobiliare

Citește mai puțin

1 Parcare

Detalii spațiu comercial

ID anunț: [XFV90400D](#)  [275511485](#) 

Actualizat în: 05 Mai 2026

Tip tranzacție:	De închiriat prin agent	Suprafață utilă:	120 mp
Etaj:	Parter / 1	Clasă birouri:	A
Regim înălțime:	P+1E	Stadiu construcție:	Există

Utilități

Utilități

Curent Apă Canalizare

Comision

standard

Disponibilitate proprietate:

Imediat

Puncte de interes

Mijloace transport





Agentia Imobiliara Unik >

< Înapoi



📷 Toate imaginile (11)

Vând spațiu comercial (cabinet medical) în Hunedoara, zona Piața Obor

36 500 € 912,50 €/m²

📍 Hunedoara, Hunedoara

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	40 m ²
Etaj:	1
Destinația proprietatii:	servicii
Locația imobilului:	bloc
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ acces asfaltat ☒ încălzire

Caracteristici



Publicitate ⓘ

Allianz 🏠 Tiriac 🏠 [Asigurare pentru casa ta](#) 📄

Descriere

Mesaj

Sună

Vând spațiu comercial (cabinet medical) în Hunedoara, zona Piața Obor, etaj 1, suprafață utilă 40mp.

Ideal pentru investiție, activități comerciale (cabinet medical, birouri etc) sau pentru locuit cu documentația aferentă.

Cabinetul medical este compus din 2 camere (cameră consultații/tratament + birou), hol, 2 grupuri sanitare, se află într-o zonă cu acces facil la magazine, farmacii, piața, licee, școli, mijloace de transport și alte puncte de interes și dispune de o compartimentare practică cu camere luminoase.

Spațiul comercial este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță, centrală termică pe gaz marca Arca, tâmplărie PVC cu geam termopan, instalație electrică cupru, instalație termică PPR, uși interioare MDF + ușă glisantă cu tâmplărie din lemn stratificat, ușă acces anti-efracție.

Se vinde utilat-mobilat parțial sau la înțelegere!

PREȚ: 36.500 Euro, negociabil!

Mai puțin ^

ID: 10292839

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: 6.05.2026

Data

Modificare

Pret



vizualizări



salvări

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

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

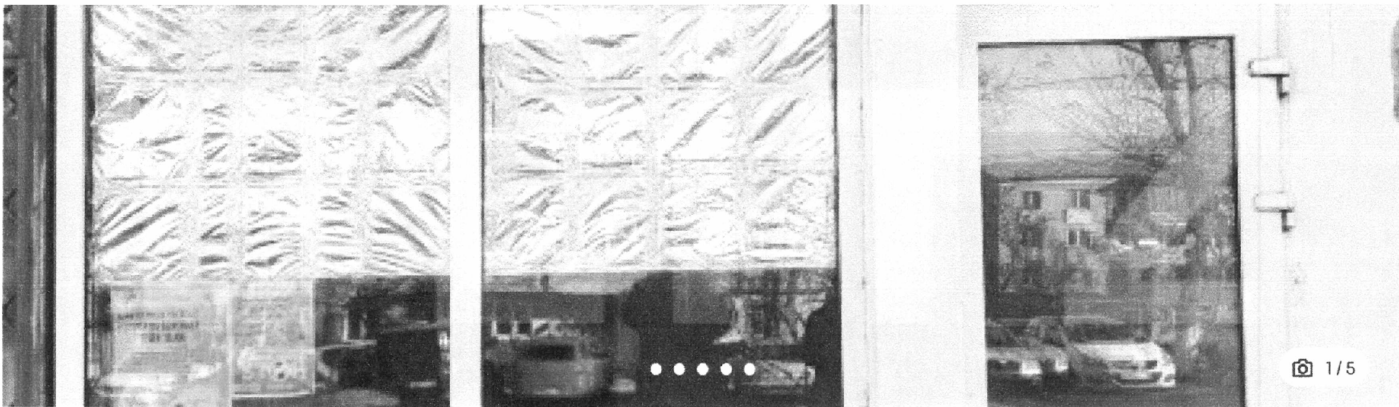


Hunedoara, Hunedoara

BLITZ >

< Înapoi

🔗 ❤️



📷 Toate imaginile (5)

Spatiu comercial 50 mp, parter, cu vitrina si 2 intrari – Micro 6, H

38 000 € 760 €/m²

📍 Hunedoara, Hunedoara

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	50 m ²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	magazin
Locația imobilului:	bloc
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	aer condiționat

Caracteristici



Publicitate ⓘ

Allianz 🏠 Tiriac 🏠 [Asigurare pentru casa ta](#) ↗

Descriere

Mesaj

d
r:

Sună

Imobilul este compartimentat și dispune de vitrină stradală, oferind vizibilitate bună și acces facil pentru clienți. Un avantaj important îl reprezintă faptul că spațiul beneficiază de două intrări: una principală în față și una secundară în spate, foarte utilă pentru aprovizionare sau acces separat.

Mai mult

ID: 10007996

ID intern: P161178

Raportează 

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele si nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 27.04.2026

Dată	Modificare	Preț
12/12/2023	12/12/2023	12/12/2023
12/12/2023	12/12/2023	12/12/2023
12/12/2023	12/12/2023	12/12/2023
12/12/2023	12/12/2023	12/12/2023
12/12/2023	12/12/2023	12/12/2023

[Conectează-te sau creează un cont](#) pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de pret.

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

BLITZ >

< Înapoi

🔗 ❤



📷 1/10

📷 Toate imaginile (10)

Spatiu comercial 100 mp, parter, cu vitrina – Hunedoara, disponibil

75 000 € 750 €/m²

📍 Hunedoara, Hunedoara

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	100 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietatii:	magazin
Locația imobilului:	bloc
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	aer condiționat

Caracteristici



Publicitate ⓘ

Allianz 🏠 Tiriac 🏠 [Asigurare pentru casa ta](#) ↗

Descriere

Imobilul este compartimentat și dispune de vitrină stradală, oferind vizibilitate foarte bună și acces facil pentru clienți. Aceasta reprezintă un avantaj important pentru orice tip de business care are nevoie de expunere.

Spațiul este dotat cu centrală proprie, aer condiționat și grup sanitar, asigurând confortul necesar pentru desfășurarea activităților comerciale. În prezent, necesită doar mici amenajări, oferind viitorului proprietar sau chiriaș posibilitatea de a-l adapta și personaliza în funcție de specificul afacerii.

Datorită poziționării la parter, a suprafeței generoase și a compartimentării, spațiul este potrivit pentru multiple tipuri de activități, precum: magazin, cabinet medical, birouri, salon de înfrumusețare, depozit, showroom sau alte activități comerciale. Oportunitate foarte bună pentru cei care caută un spațiu versatil, bine poziționat și ușor de adaptat pentru diverse tipuri de business.

Cod ofertă / ID BLITZ: P161166

Mai puțin ^

ID: 10008008

Raportează

ID intern: P161166

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.04.2026

Istoric		
Anunțuri similare		
Dată	Modificare	Preț

vizualizări

salvări

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

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

[+ Anunț](#)[Cont nou](#)[intră în cont](#)

[🏠](#) > [Vânzare](#) > [Spații comerciale](#) > [Județul Hunedoara](#) > [Hunedoara](#) > [1 cam](#) > [Vanzare Spatiu comercial](#)

Vanzare Spatiu comercial

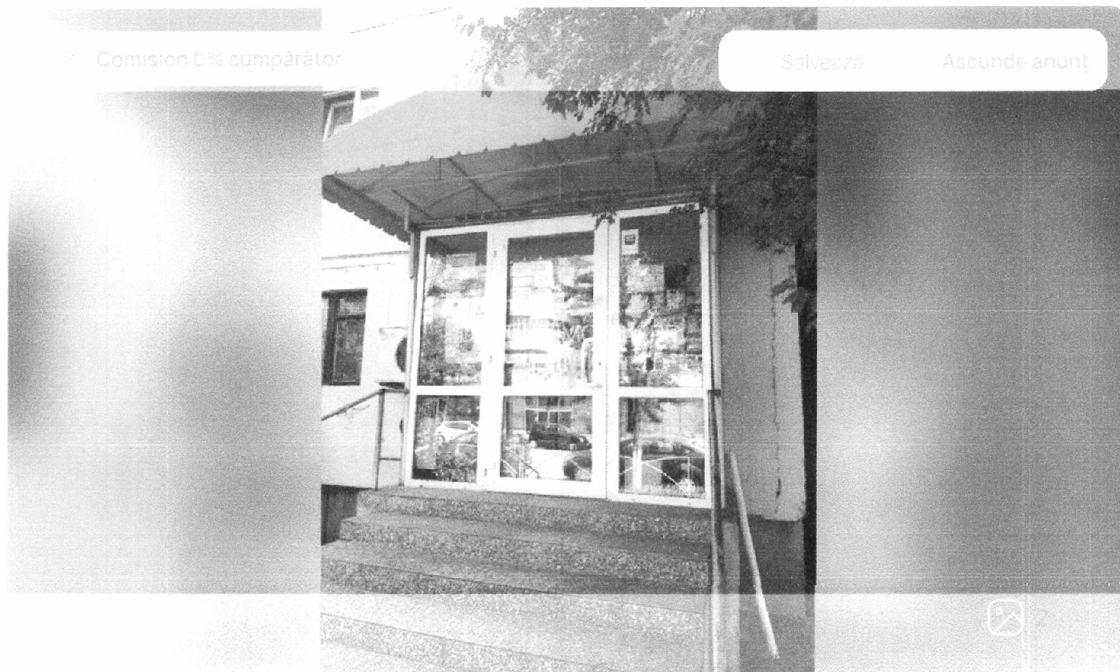
Hunedoara, Județul Hunedoara - [Vezi Hartă](#)

54.900 €

📌 Comision 0% cumpărător

Salvează

Ascunde anunț



Sup. utilă / mp. utili:

48 mp

[Vezi Hartă](#)

Descriere spațiu comercial

AGENȚIA DESTINE IMOBILIARE propune spre VÂNZARE ,
un spațiu comercial cu
suprafața de 48mp, situat în HUNEDOARA .
PREȚ-55000EURO
INFORMAȚII la tel. [0773909806](tel:0773909806) [Apelază acum](#)

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XBCG1408L 275636906

Actualizat în: 09 Iunie 2026