

Autoriz.nr.0789, prin evaluator autorizat ANEVAR BIRIȘ LIVIU IOAN, leg. ANEVAR nr.10703, că
DEVA, str. MIHAI EMINESCU, nr. 103, bl. C2, sc. D, ap. 44, Parter, jud. HUNEDOARA
Tel/fax : 0254 211335 mobil : 0744 644831,e-mail : liviu.biris@yahoo.com

CONFORM CU
ORIGINALUL

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL

Autoriz.nr.0789, prin evaluator autorizat ANEVAR BIRIS LIVIU IOAN, leg. ANEVAR nr.10703, certif. EPI, EI, EBM
DEVA, str. MIHAI EMINESCU, nr. 103, bl. C2, sc. D, ap. 44, Parter, jud. HUNEDOARA
Tel/fax : 0254 211335 mobil : 0744 644831, e-mail : liviu.biris@yahoo.com

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ**CLĂDIRE / APARTAMENT 2 CAMERE**

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Valoarea de piață - LEI	Valoarea de piață EURO
1	Apartament 2 camere, situat în HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara	31.335	6.337
Total CLĂDIRE/ APARTAMENT 2 CAMERE		31.335	6.337

VALOAREA NU CONȚINE : CHELTUIELI DE EVALUARE

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL	Autorizație nr. 0789
BIRIS LIVIU IOAN Legitimatie nr. 10703	Evaluator proprietăți imobiliare EPI membru titular ANEVAR



CONFORM CU
ORIGINALUL

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

D.na. BOBOICIOV ȘTEFANIA MARCELA

pentru :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – SERVICIUL FOND LOCATIV

Prezenta adresa de înaintare, prezintă concluziile Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare de natura APARTAMENT 2 CAMERE, situat în HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, Parter, ap.63, jud. Hunedoara.

Cu adresa nr. 22-54536 a Primăriei Hunedoara-Direcție Patrimoniu din data de 01.07.2022 și primită de către societatea de evaluare în data de 04.07.2022, se solicită actualizarea valorii de piață stabilită prin Raportul de evaluare din data de 14.04.2021.

OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie evaluarea proprietății imobiliare, de natura APARTAMENT 2 CAMERE, la data de 04.07.2022.

SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în scopul estimării valorii de piață a IMOBILIZĂRII CORPORALE – APARTAMENT 2 CAMERE -, pentru achiziționare de către chiriași

Raportul este întocmit în conformitate cu **Standardele de evaluare ale bunurilor, ediția 2021**, cu recomandările și metodologia de lucru aprobată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și este valabil numai ținând cont de definițiile, ipotezele și ipotezele speciale prezentate în cuprinsul lucrării.

INSPECȚIA

Inspecția a fost efectuată de către evaluator Biris Liviu Ioan, în PERIOADA **31.03.2021-04.07.2022**, prin vizionare a fațadei locului, verificarea documentelor prezentate de către CLIENT, și fotografiere.

DATA EVALUĂRII

Data evaluării este **04.07.2022**.

REZULTATELE EVALUĂRII - OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării abordărilor prezentate în Raportul de evaluare, relevanța acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, opinia evaluatorului pentru valoarea de piață este prezentată în Sinteza evaluării și la Opinia evaluatorului.

ARGUMENTAREA VALORII

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport, la data evaluării, respectiv la data de **04.07.2022**;

Valoarea se referă la estimarea valorii de piață a IMOBILIZĂRII CORPORALE – APARTAMENT 2 CAMERE -, pentru achiziționare de către chiriași.

- cursul de schimb valutar mediu luat în considerație este cel comunicat de BNR la data evaluării este de **4.9448 LEI/EUR**


CONFORM CU
ORIGINALUL

- valoarea estimata in RON si EUR este valabila atat timp cat condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunurilor, a pieței imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflația, evoluția cursului LEI/EUR) nu se modifica semnificativ;
- pe piețele imobiliare si mobiliare valorile pot avea o evolutie ascendenta sau descendenta, functie de caracteristicile pietei, momentul efectuării evaluării, natura si starea imobilizării/lor corporale, specificul vanzării, etc;

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: ¹

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Astfel, ca :

- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

INFORMAȚII FURNIZATE

Am pregătit prezentul raport de evaluare pe baza informațiilor referitoare la bunuri furnizate de către CLIENT, care sunt detaliate in cadrul raportului si am considerat aceste informații ca fiind exacte si corecte, la data evaluării, respectiv data de **04.07.2022**.

Acuratețea raportului si a estimărilor de mai jos sunt strâns legate de corectitudinea si completitudinea acestor informații, furnizate de catre CLIENT.

In consecința, in cazul in care acestea sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectata si, drept urmare, ne rezervam dreptul de a modifica raportul in mod corespunzător.

CONFIDENȚIALITATE

Raportul de evaluare este adresat exclusiv CLIENTULUI, iar evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru conținutul raportului sau al unor parti din el. Raportul este elaborat pentru scopul definit anterior, iar utilizarea in alte scopuri este considerata neadecvata, motiv pentru care nu este permisa utilizarea acestui raport in alt scop fara consultarea evaluatorului.

Prezentul raport, integral sau parțial, nu poate fi publicat sau inclus in nici un fel de publicații fara aprobarea noastra prealabila, in scris cu privire la forma sau contextul publicării.

Cu stima,

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI SRL

Membru corporativ ANEVAR – Autorizație 0789

BIRIS LIVIU IOAN

membru titular - evaluator autorizat ANEVAR / E.I./E.P.I./E.B.M. - Leg. nr. 10703



[Handwritten signature of BIRIS LIVIU IOAN]

CONFIRMARE ORIGINAL

¹ Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, Bucuresti 2018, pag.5, SEV 100, Cadrul general.

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE SI CERTIFICARE

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
Scopul evaluării
Identificarea activului subiect al evaluarii
Tipul valorii
Data evaluării
Moneda raportului de evaluare
Cursul de schimb la data evaluarii
Data raportului de evaluare
Inspectia proprietatii
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea
Ipoteze si ipoteze speciale
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformității evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor
Verificarea raportului de evaluare

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor evaluate
Aspecte juridice
Amplasare. Date despre zona, oras, vecinatati *
Descrierea bunurilor

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI

Analiza pietei specifice
Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente*

CAPITOLUL IV. ANALIZA DATELOR

Abordari in evaluare
Abordarea prin piata
Abordarea prin venit
Abordarea prin cost
Metode de aplicare

CAPITOLUL V. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA EVALUATORULUI

Analiza datelor
Reconcilierea valorii
Opinia evaluatorului

CAPITOLUL VI. DEFINITII, TERMENI, CERTIFICARI

CAPITOLUL VII. ANEXE

Descrierea juridica detaliata
Date detaliate despre proprietate
Alte informatii considerate adecvate
❖ Atasate la anexe, daca sunt disponibile

CONFORM CU
ORIGINALUL



SINTEZA RAPORTULUI**1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE**

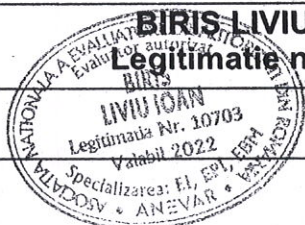
1.1	PROPRIETATEA EVALUATA	Bunuri IMOBILE APARTAMENT 2 CAMERE
1.2	Client	BOBOICIOV STEFANIA MARCELA
	Adresa/Sediu	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara
1.3	Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. HUNEDOARA / BOBOICIOV STEFANIA MARCELA
1.4	EVALUATOR ANEVAR	INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL
	Autorizație	0789
	Evaluator	BIRIȘ LIVIU IOAN
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 10703 – valabil an 2022
1.5	Data evaluării	04.07.2022
1.6	Data inspectiei	31.03.2021 și 04.07.2022
1.7	Data raportului	31.07.2022
1.8.	Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață pentru STABILIREA VALORII DE PIATA APARTAMENT PENTRU CUMPĂRARE DE CĂTRE CHIRIAȘI
1.9	Ipooteze speciale	Conform celor arătate in Partea a doua – Termenii de referință
1.10	Metoda de evaluare	Abordarea prin piață Abordarea prin cost Abordare prin venit
1.11	PROPRIETATEA EVALUATA	Bunuri IMOBILE: APARTAMENT 2 CAMERE
	Adresa proprietatii	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara

DECLARAREA VALORII**VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ ESTE :**

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Valoarea de piață - LEI	Valoarea de piață EURO
1	Apartament 2 camere, situat în HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara	31.335	6.337
Total CLĂDIRE/ APARTAMENT 2 CAMERE		31.335	6.337

VALOAREA NU CONȚINE : CHELTUIELI DE EVALUARE

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL	Autorizație nr. 0789
BIRIȘ LIVIU IOAN Legitimatie nr. 10703	Evaluator proprietăți imobiliare EPI membru titular ANEVAR



DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta, atestam faptul ca evaluatorul care a elaborat prezentul Raport de evaluare, a respectat cerințele etice si profesionale conținute in Codul Deontologic, aferente indeplinirii misiunii.

Declarăm că prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din **Standardele de evaluare in vigoare ediția 2021**, cu recomandările si metodologia de lucru acceptata de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor din Romania).

Declar ca nu am nicio relație particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea CLIENTULUI sau a altor persoane care au interese legate de client sau de bunurile in cauza, iar remunerarea evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

In aceste condiții, subsemnatul, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmatiile declarate de către mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale menționate, analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, sunt impartiale si nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privința bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind părțile implicate in prezenta misiune, excepție facand rolul menționat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării si legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului in funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile noastre au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport. In concordanta cu Standardele de evaluare in vigoare.
- Posed cunoștințele si experiența necesara indeplinirii misiunii in mod competent.
- Evaluatorul a aplicat si respectat Codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietatului .
- In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI SRL

Membru corporativ ANEVAR – Autorizație 0789

BIRIȘ LIVIU IOAN

membru titular - evaluator autorizat ANEVAR / E.I./E.P.I./E.B.M. - Leg. nr. 10703



CERTIFICARE

Referitor la solicitarea de evaluare a valorii de piata a IMOBILIZARILOR CORPORALE – **BUN IMOBIL**

APARTAMENT 2 CAMERE

În scopul STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ, PENTRU CUMPĂRARE DE CĂTRE CHIRIAȘI.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate, analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, sunt imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Onorariul plătit de către client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminat sau cu vre-o acțiune sau eveniment, rezultat în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu Standardele de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

- Am realizat personal inspecția bunului evaluat.
- Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
- La data elaborării acestui raport, INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL, este membru corporativ ANEVAR, cu autorizația nr. 0789, reprezentată prin **ec. BIRIȘ LIVIU IOAN**, membru titular EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR cu leg. nr. 10703, cu următoarele certificări, **valabile pentru anul 2022:**

- E.I., evaluator de întreprinderi;
- E.P.I., evaluator proprietăți imobiliare;
- E.B.M., evaluator bunuri mobile;

- Sunt membru al următoarelor profesii liberale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
- Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (CECCAR);
- Camera Auditorilor Financiari din România (CAFR);
- Camera Consultanților Fiscali din România (CCFISCALI);
- Uniunea Practicienilor în Insolvența din România (UNPIR);

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI SRL

Membru corporativ ANEVAR – Autorizație 0789

BIRIȘ LIVIU IOAN

membru titular, evaluator autorizat ANEVAR / E.I./E.P.I./E.B.M. / Leg. nr. 10703



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**Identificarea evaluatorului:**

Evaluator/ Legitimatie ANEVAR

Autorizatie ANEVAR:

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI
EVALUARI SRLAdresa: Deva, str. Mihai Eminescu, nr. 103, Bl. C2/44,
jud. Hunedoara

J20/1311/2004 // 16719070

Autoriz. ANEVAR **0789****BIRIȘ LIVIU IOAN**Legitimatie **10703****Competentele evaluatorului autorizat ANEVAR**

Membru ANEVAR, TITULAR EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR cu urmatoarele certificari :

E.I., evaluator de intreprinderi;

E.P.I evaluator proprietati imobiliare;

E.B.M. evaluator bunuri mobile;

Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati :

Client/Solicitant

Tip: **Persoană FIZICA**

BOBOICIOV STEFANIA

HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER,

MARCELA

Adresă: ap.63, jud. Hunedoara

ACT IDENTITATE

CI

HD/839005

Utilizator desemnat:

- PRIMARIA MUN. HUNEDOARA
- BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

Scopul evaluării:

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului, in scopul estimarii valorii de piata a IMOBILIZARILOR CORPORALE – BUNURI IMOBILE -, pentru achiziționare de către chiriași. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop decat cel desemnat.

Identificarea activului supus evaluării:

Obiectul evaluarii se referă exclusiv la bunurile mentionate – APARTAMENT 2 CAMERE.

Tipul valorii :

▪ **Valoarea de piata**, 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.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării.

Data evaluării:**Data de referință** a evaluării este :**04.07.2022**

La baza evaluatii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare acestei date la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Moneda raportului:

Moneda raportului este exprimata in LEI si EURO, datorita faptului ca tranzactiile au ca moneda de referinta EURO.

Exprimare in lei, este efectuata prin raportarea la cursul BNR din data evaluarii.

Curs de schimb la data evaluării :

4.9448 LEI/EURO

Data Raportului de evaluare:

31.07.2022

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuată de către evaluator Biris Liviu Ioan PERIOADA **31.03.2021 și 04.07.2022**

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, drept de proprietate, suprafete, descrieri, s-a fotografiat activul supus evaluarii.

NU au fost efectuate investigatii privind contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamente invecinate si NU au fost inspectate partile ascunse ale cladirii.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii:

Documentele si informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului Raport de evaluare au fost puse la dispozitia EVALUATORULUI de catre CLIENT.

Responsabilitatea cu privire la datele furnizate revine CLIENTULUI.

Bunurile supuse evaluarii au fost identificate in prezenta reprezentantului CLIENTULUI.

Evaluatorul considera ca identificarea IMOBILELOR / BUNURILOR a fost facuta corecta.

Pentru documentarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:

- Date privind dreptul de proprietate;
- Mențiuni 1: situația privind IOBILIZAREA CORPORALA, APARTAMENT 2CAMERE.
- Contract de inchiriere nr. 33/01.03.201924.02.2020 și Act adițional nr. 1/28.01.2020.
- Fisa tehnica de calcul.
- Masuratori efectuate, schita sidimensiuni aferente apartamentului, anexa la contractul de inchiriere.
- Facturi si chitante privind materiale cumparate pentru modernizareapartament.
- Informatii culese din teren de catre evaluator, pozitionare, zona de amplasare, vecinatati, stare fizica, istoricul proprietatii.

NU s-au realizat urmatoarele:

- Verificarea titlului de proprietate/Extras CF sau al oricarui document de proprietate sau posesie prezentat de catre CLIENT. Acestea nu se află la chiriaș;
- Analiza si inspectia partilor ascunse/ inaccesibile;
- Invetigatii privind existenta contaminantilor;

Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Contract de inchiriere nr. 33/01.03.201924.02.2020 și Act adițional nr. 1/28.01.2020.
- Fisa tehnica de calcul.
- Masuratori efectuate, schita sidimensiuni aferente apartamentului, anexa la contractul de inchiriere.
- Facturi si chitante privind materiale cumparate pentru modernizareapartament.
- Documente relevante, schite, planse, vizionare la fata locului, fotografii, etc;
- Date privind informatii din piata, la data evaluarii.

Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:**Surse de Informare**

- Toate informațiile legate de proprietate, starea terenului si titlul de proprietate asupra acestora au

fost furnizate de către client;

- Responsabilitatea cu privire la datele furnizate revine CLIENTULUI
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se considera ca nu a fost omisa în mod deliberat nicio informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Atât timp cât verificarea acestora nu a fost posibilă, se presupune ca toate informațiile obținute sunt corecte;
- Evaluatorul NU își asumă nicio responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și/sau terțe persoane și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite, puse la dispoziție de către CLIENT;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- În cazul în care apar informații diferite cu privire la indentificarea BUNURILOR EVALUATE, și la un interval de timp rezonabil după data predării Raportului de evaluare, Evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul/valuarea determinată;

Dreptul de proprietate

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimată de evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar;
- Evaluatorul NU a întreprins alte investigații cu privire la titlul de proprietate, neavând competența necesară pentru aceasta;
- Nicio opinie exprimată în acest raport NU trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate;

Litigii

- Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal;
- În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia;

Zonare

- Evaluatorul nu a purtat discuții cu autoritățile locale referitoare la zonare, la respectarea cerințelor legale privind standardele de construcție, normelor sanitare, etc., altele decât cele specificate în mod expres în acest raport;
- Proprietatea imobiliară analizată trebuie să se supună acestor norme și reglementări și, în cazul când acestea nu sunt respectate, valoarea estimată va fi de asemenea afectată;
- Evaluarea prezenta se bazează pe faptul că proprietățile întrunesc toate cerințele legale în vigoare și că nu există conflicte cu autoritățile municipale, cu vecinii sau alte părți;

Măsurători, condiții structurale

- Evaluatorul NU a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care sunt inaccesibile sau acoperite; în consecință, acele părți au fost considerate a fi în stare tehnică bună;
- Prezentul raport de evaluare NU exprimă nicio opinie cu privire la condițiile structurale; în cazul în care studii ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea în termenul rezonabil de la data predării Raportului de evaluare, adică NU mai mult de 60 de zile, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea;
- NU s-au efectuat măsurători ale imobilului evaluat (teren și construcție).
- Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de către client;

Analiza geodezică

- Evaluatorul NU a efectuat un studiu asupra capacității portante a solului, neavând calificările

necesare pentru asemenea analize;

Probleme de mediu

- Evaluatorul NU are calificarea de a comenta sau acționa în vreun fel asupra problemelor de mediu;
- Evaluatorul a presupus ca bunurile evaluate NU SUNT contaminate și NU conțin materiale periculoase;

Conflict de interese

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele și competența necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de proprietate cu privire la tipul valorii exprimate;
- Evaluatorul acționează ca EVALUATOR INDEPENDENT și NU ARE NICIUN CONFLICT DE INTERESE legat de pregătirea acestei evaluări;
- Evaluatorul NU ARE niciun interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat;

Riscuri

- Evaluatorul a luat în considerație factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care el a avut cunoștința; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii estimate;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Bunurile evaluate au fost considerate ca FIIND ÎN STARE DE UTILIZARE;
- Privind elementele ascunse pentru care nu sunt identificate surse credibile de informații, de natura proiect de execuție, carte tehnică și/sau alte informații, acestea se presupun ca sunt adecvate tipului în care se găsesc acestea;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la DATA EVALUĂRII;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, la DATA EVALUĂRII, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul NU avea cunoștință la acel moment;

Ipoteze speciale:

- Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;
- Pe piețele BUNURILOR, valorile pot evalua ascendent sau descendent, funcție și de factorul timp;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport, dacă sunt precizate în mod EXPRES.
- Valori alocate separat, NU trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **IULIE 2022** ;
- Valoarea NU ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **Valoarea exprimată în prezentul raport NU reprezintă valoarea pentru ASIGURARE SAU pentru GARANTARE;**

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare :

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport NU implică dreptul de publicare a acestuia; Evaluatorul, prin natura muncii sale, NU este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) NU trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Orice valori estimate în raport SE APLICA ÎNTREGII PROPRIETĂȚI și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

ESTE INTERZISĂ distributia și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI.

Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor (SEV)

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor (SEV).

Ținând cont de specificul termenilor de referință ai evaluării, în cadrul raportului de evaluare, au fost luate în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, **editia 2021**, conforme cu specificul BUNURILOR EVALUATE și scopul evaluării.

Verificarea raportului de evaluare:

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 „Verificarea evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării („VE”), dovedită cu parafa de vericator cu specializarea **EBM / EPI.**

CONFORM CU
CIRCULARUL

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR**§1. IDENTIFICAREA IMOBILIZARII CORPORALE SUBIECT.****DESCRIEREA JURIDICA**

CLIENT	Persoană FIZICĂ : BOBOICIOV STEFANIA MARCELA								
Adresa/Sediul	Localitatea: HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara								
DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUN. HUNEDOARA / BOBOICIOV ȘTEFANIA MARCELA								
PROPRIETATEA EVALUATĂ									
Proprietari / Chiriași	Proprietar asupra IMOBILIZARILOR CORPORALE SUBIECT / Chiriaș : PRIMARIA MUN. HUNEDOARA / BOBOICIOV ȘTEFANIA MARCELA								
Adresa proprietăților	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. crt.</th> <th>Denumire</th> <th>Adresa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Apartament 2 camere</td> <td>HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara</td> </tr> </tbody> </table>			Nr. crt.	Denumire	Adresa	1	Apartament 2 camere	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara
Nr. crt.	Denumire	Adresa							
1	Apartament 2 camere	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara							

DATA RAPORTULUI	31.07.2022
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Biris Liviu Ioan în PERIOADA 31.03.2021 și 04.07.2022
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dreptul de proprietate: - cu titlu de drept de proprietate: PRIMARIA HUNEDOARA - Chiriaș BOBOICIOV ȘTEFANIA MARCELA

DESCRIEREA JURIDICA**Proprietati IMOBILIARE**

DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de proprietate PERSOANA JURIDICĂ <table border="1"> <tr> <td>1.</td> <td>Cladire/Apartament 2 camere</td> <td>HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara</td> </tr> </table> - Suprafata utila pt cele 2 CAMERE 29,00 mp - Dependințe 16,22 mp - Conform Contr. Inchiriere 33/01.03.2019 Cu titlu de chiriaș PERSOANA FIZICĂ BOBOICIOV ȘTEFANIA MARCELA		1.	Cladire/Apartament 2 camere	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara
1.	Cladire/Apartament 2 camere	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara			
DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Evaluatorul NU a avut la dispoziție documentatie cadastrală.				
SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII	- Situatia ocupantilor : Imobilul este ocupat de chiriaș - In prezent, IN EXPLOATARE				

IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

Sunt tratate la cap. Proprietati MOBILIARE	NU ESTE CAZUL
--	----------------------

DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă REZIDENTIALA - Proprietatea este amplasată într-o zonă URBANA, PERIFERIC
VECINATATI	În zonă se află: - Rețea de transport în comun: la o distanță MICA, cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale: sunt amplasate la distanță MICA

		- Unități de învățământ: sunt amplasate la distanță MICA. - Unități medicale: la distanță MICA - Instituții de cult: sunt amplasate la distanță MICA - Unități administrative: Primaria - Construcții istorice: Castelul HUNIAZILOR
	AMBIENT	Zonă REZIDENTIALA
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	- Proprietatea este amplasată într-o zonă Zonă URBANA, PERIFERIC - Dotări și rețele edilitare BUNE - Ambient: CIVILIZAT, LINISTIT, FARA POLUARE, - Zonă REZIDENTIALA,

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	- URBAN - Zona REZIDENTIALA, PERIFERIC
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 2 benzi - Feroviar: statia CFR, la cca 2 km - Autostrada: la cca 20 km
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: - URBAN, - Zona REZIDENTIALA, PERIFERIC În zona se află: - Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, - Unități medicale – Spital municipal - Instituții de cult - Sedii de banci - Edificii istorice
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrică: existentă - Rețea urbana de apă: existentă - Rețea urbana de termoficare: existentă, sistem individual - Rețea urbana de gaze: există - Rețea urbana de canalizare: existentă - Rețea urbana de telefonie: existentă
GRADUL DE POLUARE	Redus
AMBIENT	Zona REZIDENTIALA, PERIFERIC
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință este URBANA Zona REZIDENTIALA, , PERIFERIC Dotări și rețele edilitare: BUNE

DESCRIEREA TERENULUI

DESPRE TEREN	
DATE GENERALE	- Amplasare : INTRAVILAN - Tip drum acces: Asaflatat - Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	Forma: regulată; Inclinare: plat Stare teren: bun pentru construcții Utilități existente pe proprietate: in apropiere stâlpi pentru energie electrica, la cca 10 m, rețea de gaz metan, apa curenta
RESTRICȚII	Nu sunt identificate

FISA CLADIRII

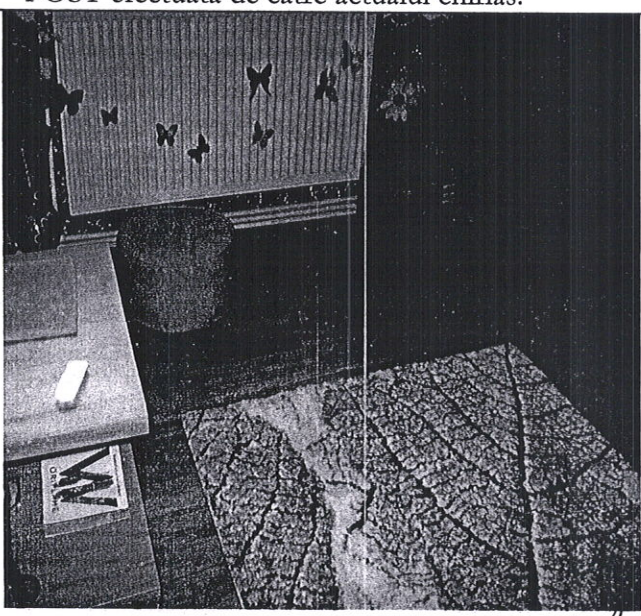
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

BOBOICIOV STEFANIA MARCELA - PERSOANĂ FIZICĂ

CONSTRUCȚIE DE BAZA	Tip. Bloc. Locuinte ST+P+4	AN PIF cca 1965
Su (CF)=43,97MP	Scd (mp) = 45,22MP	Stare tehnica: BUNA
CF nr.	Nr.topo :	Nr.cer,CF
Denumire :	Apartament 2 camere in mediu urban - bloc de locuințe	
Adresa :	HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, PARTER, ap.63, jud. Hunedoara	
Utilizare declarata :	Apartament 2 camere in mediu urban - blocului de locuinte	
STRUCTURA	Caramida si cadre din beton armat	
TAMPLARIE INTERIOARA	Tamplarie din lemn, renovata de catre chirias	
TAMPLARIE EXTERIOARA	Tamplarie din PVC cu geam termopan, renovata de catre chirias	
FINISAJE EXTERIOARE	Tencuieli si zugraveli clasice	
FINISAJE INTERIOARE	Tencuieli si tapet, renovate de catre chirias	
INSTALATII ELECTRICE	Energie electrica de joasa tensiune, renovata de catre chirias	
DATE GENERALE	- Regim de inaltime: ST+P+4 - Renovari: DA, de către chirias - Cartea constructiei: nu are - Sistem de incalzire: Centrala termica instalată de catre chirias	

DESCRIERE CONSTRUCȚIE, COMPARTIMENTARE

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	- Structura de rezistenta independenta, cadre din beton armat - Pereti: de compartimentare: zidarie BCA; de inchidere: BCA - Planseu: din beton - Pardoseli: gresie - Parchet: lemn - Acoperis: tip terasa - Balcon: NU ARE - Finisaje exterioare: terasit - Finisaje interioare: tencuieli lavabile - Calitatea finisajelor: buna - Instalatii electrice: monofazic, joasa tensiune - Instalatii sanitare: renovata de catre chirias - Instalatii de incalzire: independenta, Centrala termica instalată de catre chirias - Tamplarie interioara: tamplarie lemn, renovată de către chirias - Tamplarie exterioara: tamplarie termopan renovata de catre chirias Inaltime catalog: 3.25 m - Modificari exterioare fata de plan: Alte modificari, Nu sunt - Modificari interioare fata de plan: Nu sunt - Contract de INCHIRIERE - Cartea constructiei: Nu are - Starea actuala: BUNA - Starea de folosinta in exploatare - Efectuata reparatie capitala si consolidare elemente de canalizare si interioare de către chirias
-------------------------	---

DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI ZONĂ	
DESCRIERE TEREN ȘI AMENAJĂRI	Terenul aferent construcției subiect este PLAN
DESCRIERE VECINĂȚI	În vecinătatea imediată se găsește blocuri de locuințe, rețea de magazine
LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ	Localizat în oras mun. HUNEDOARA Zona urbana, PERIFERIC Zona cu caracter rezidențial Zonă matură cu drumuri asfaltate
PROPRIETAR	▪ PRIMĂRIA HUNEDOARA
ALTE DOTĂRI	▪ Nu este cazul
CORECTII	
Finisaje interioare	*
Finisaje superioare	*
Pardoseli din gresie (hol+baie)	*
Instalații electrice	*
Instalații sanitare	*
Alimentare cu apă	*
Instalații de încălzire	*
Parcare proprie	-
Corectie de inaltime	
Inaltime catalog	
Inaltime efectiva	
Pondere în % din valoarea componentei	
CONCLUZIE	▪ Stare generală: BUNA ▪ Aspect : BUN ▪ NU SE recomandă efectuarea unei expertize tehnice ▪ Reparația CAPITALĂ, la momentul evaluării A FOST efectuată de către actualul chirias.
	

CAPITOLUL III. ANALIZA PIEȚEI**ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE****DEFINIREA PIEȚEI**

O piață este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului.

Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și oferta și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere, a utilității relative, a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile proprietății, și anume, tipul proprietății, amplasamentul proprietății, starea proprietății.

Au fost investigate aspecte legate de situația economică a municipiului, populație, tendințe manifestate în ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru proprietatea evaluată.

Pe partea de închiriere, începutul anului 2020 a dus la o ușoară creștere.

Imobilele vechi pot rămâne componente atractive ale pieței imobiliare, atâta timp cât îndeplinesc două condiții de bază: au o poziționare foarte bună, iar prețul cerut este unul corect în raport cu suprafața oferită, amplasament, dotări, etc.

Gradul de activitate pe această piață fluctuează. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia.

În cazul imobilului evaluat, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu utilizarea și tipul proprietății. Aceasta este formată din piața vanzarilor/inchirierilor cu utilizare rezidențială -apartamente 1,2,3 camere.

Privind prevederi din Legea locuinței nr. 114 din 11 octombrie 1996, republicată :

Art.28 Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- b) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței,
- c) să întretină în bune condițiuni elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de constructive exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii;

Art.36 (2) ... Chiriașii vor putea trece la executarea lucrărilor în contul acestuia,... În acest caz cheltuielile aferente lucrărilor efectuate de chiriași se vor deduce din plata chitiilor,

Concluzii:

- Piața bunurilor imobile cu specific apartamente aflate în blocuri de locuințe, evidențiază o evoluție ușor ascendentă, influențată în special de amplasarea lor, gradul de renovare, o creștere a prețurilor pentru apartamente aflate în zona centrală a localității, și o creștere ponderată pentru celelalte zone, sau chiar o staționare a prețului influențată de gradul de dotare și renovare a locuințelor

**NATURA ZONEI
ANALIZA OFERTEI****▪ Zonă REZIDENTIALA**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp și într-un anumit loc. Indică gradul de raritate al acestui tip de produs.

Anul 2020-2021 este un an relativ bun la capitolul dezvoltărilor imobiliare, dar în special pentru imobile amplasate în zona centrală a localității, și direcționate către localități reședințe de județ sau marile orașe.

Cel mai mare ritm de creștere a cererii a fost înregistrat în București, și în marile orașe, centre universitare.

Pentru celelalte orașe, cererea are caracter specific, către zona centrală și locuințe relative noi sau complet renovate.

Constatari:

Produsul evaluat, în zona de referință, evidențiază un interes STATIONAR în ultima perioadă, cu evidențierea unei oferte diversificate din direcția zonei CENTRALE a localității, dar și a locuințelor aflate în celelalte zone din afara localității. (sbl. ns.)

Concluzii:

▪ Piața bunurilor imobile în zona de referință, evidențiază un interes STATIONAR în ultima perioadă.

ANALIZA CERERII

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor, fizice sau juridice care manifestă intenția de cumpărare/inchiriere de spații de natură celor supuse evaluării.

Astfel, cererea este influențată de atractivitatea subiectului, al amplasamentului, potențialul de dezvoltare al zonei, acces, castigurile viitoare, și alți factori de influență.

În orașele mai puțin dezvoltate, în care prețul mediu al locuințelor este și de trei ori mai mic. În Reșița, de exemplu, proprietarii cer 407 euro pe metru pătrat, în timp ce în Târgoviște, Zalău, Satu Mare sau Bistrița, prețurile nu sar de 560 de euro pe metru pătrat. De altfel, și cererea este mult mai mică în aceste orașe, față de cele care conduc în topul prețurilor, iar posibilitățile financiare ale locuitorilor sunt și ele mai mici, ceea ce înseamnă că și piața are acest caracter specific.

Exemplificarea de mai sus, arată tendința prețurilor în localitățile reședință de județ. Pentru celelalte localități, prețul mediu al locuințelor este chiar mai redus, cu diferențiere pentru zona centrală și la distanță mare pentru cele din zona periferică.

Constatari:

Produsul evaluat, evidențiază un interes STATIONAR în ultima perioadă, cu direcționarea cererii către zona centrală a localității, funcție de disponibilitatea monetară.

Concluzii:

▪ Piața bunurilor imobile evidențiază un interes STATIONAR în ultima perioadă, cu direcționarea cererii către zone din afara localității sau în zona

**ECHILIBRUL
PIEȚEI (RAPORTUL
CERERE/ OFERTĂ)**

centrala, funcție de disponibilitatea monetară.

▪ Bunuri cu utilitate specifică pentru acest tip de imobilizări, prezintă o ofertă diversificată, pentru o cerere în scădere, datorată scăderii populației de vârste tinere, dar cu o creștere a exigentelor pentru calitate și dotări și diferențiere a prețului pentru locuințele cu o poziționare pentru zona centrală sau cele din zona periferică

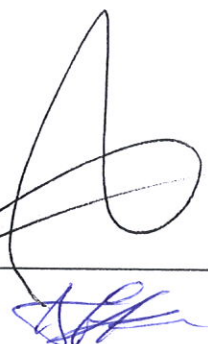
**CONCLUZII ȘI
TENDINȚE PRIVIND
PIAȚA PROPRIETĂȚII**

▪ Piața bunurilor imobile prezintă un dezechilibru în favoarea ofertei.

▪ Au fost determinate deprecieri, astfel:

- Corelat cu anul punerii în funcțiune, a fost determinată uzura fizică.

- Alte deprecieri determinate : deprecieri funcționale și deprecieri pentru cauze externe.



CAPITOLUL IV. ANALIZA DATELOR**1. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

În scopul determinării valorii de piață, proprietatea mobilă a fost evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări conform unuiu din principiile de bază ale procedurilor de evaluare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, reprezintă alternativa de utilizare a activului selectat 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 a unei proprietăți trebuie să îndeplinească simultan patru criterii și anume:

- Permisibilă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă;

2. METODE DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii se folosesc una sau mai multe metode specifice de evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Oportunitatea utilizării uneia dintre abordări sau a tuturor și relevanța rezultatelor obținute depind de tipul bunului evaluat, de calitatea informațiilor disponibile și nu în ultimul rând de scopul evaluării.

Aplicarea acestora permite evaluatorului să determine valoarea de piață sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piață.

Evaluatorul trebuie să parcurgă toate etapele necesare pentru a se asigura că toate sursele de informare consultate sunt credibile și adecvate procesului de evaluare.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin PIATA
- abordarea prin VENIT
- abordarea prin COST

2.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul prin care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru identificarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative pentru a obține o indicație asupra valorii, în urma aplicării abordării prin comparație directă. În analiza comparativă cele două tehnici sunt folosite împreună sau separat.

S-a aplicat ca metodă analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul analizează vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt exprimate procentual.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Criteriul de selecție a valorii este corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață,

localizarea, caracteristicile fizice: zona, finisaje, vechime construcție, acces, utilitățile existente.

Valoarea finala aleasa a fost asimilabila comparabilei careia i-au fost aduse cele mai puține ajustări (corecția bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

Rezulta urmatoarele:

- Abordarea prin piata sau/si Metoda comparatiei directe, se bazeaza pe analiza pietei pentru a gasi bunuri similare si comparand acestea cu proprietatea evaluata ;
- Aceasta abordare are la baza principiul ca valoarea de piata a unui bun este in relatie directa cu preturile unor bunuri competitive si comparabile ;
- Abordarea prin piata este aplicabila la toate tipurile de proprietati cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata;
- Aceasta piata are ca participanti comerciantii de **BUNURI**, licitatii, vanzari publice si este adesea cea mai sigura metoda de determinare a valorii pentru anumite tipuri de valori;
- Abordarea prin comparatia vanzarilor nu este fezabila atunci cand proprietatea in cauza este unica sau daca nu exista piata activa pentru aceasta proprietate, o piata inactiva sau una cu un numar insuficient de tranzactii, care indica adesea o lipsa a cererii si admite existenta unei deprecieri economice;
- Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre active si conditiile de tranzactionare, metoda se bazeaza pe o abordare globala urmarind raportul cerere-oferta pe piata specifica bunurilor analizate. Ea se bazeaza pe valorile rezultate in urma tranzactiilor cu active similare sau asimilabile efectuate, iar din studiu s-au retinut o serie de informatii care au stat la baza formarii opiniei finale a evaluatorului, deprecierea estimata ducand la o incadrare a rezultatelor in interiorul unui interval al valorilor de piata

Etapele procedurii sunt:

- I. Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati mobiliare similare cu proprietatea de evaluat;
- II. Verificarea informatiilor prin confirmarea datelor obtinute ca fiind relevante si ca tranzactiile au fost obiective;
- III. Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- IV. Compararea bunurilor cu proprietatea de evaluat, datorita faptului ca tranzactiile comparabile nu sunt identice cu proprietatile de evaluat, iar preturile de vanzare a comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile proprietatii evaluate;
- V. Analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau o marja de valori pentru o piata instabila si dinamica;

2.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit considera ca valoarea este creata de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda consta in analiza veniturilor si cheltuielilor proprietății evaluate.

Aceasta etapa implica studierea veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietății luate in considerare, ca si pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații.

Scopul este de a estima venitul care poate fi obtinut de proprietate si care va fi capitalizat/actualizat pentru a estima valoarea.

Această metodă poate prezintă un grad ridicat de încredere, deoarece în selectarea proprietăților comparabile au fost avute în vedere:

- veniturile și cheltuielile ce au fost estimate având în vedere criterii comune, atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru cele de comparație ;
- așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și impozitare sunt similare;

- condițiile de finanțare și condițiile de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare, nefiind necesare ajustări.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu profitabilitatea acesteia.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. Aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Aplicarea metodei pe baza de venit sau de randament, duce la estimarea valorii integrale a proprietatii.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul brut disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare aferenta veniturilor si chiriilor brute.

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **Estimarea veniturilor (brut și net) anuale** - prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea proprietăților imobiliare.

1. **Venitul brut anual reproductibil (VBr)** poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, definită prin veniturile brute pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului pus la dispoziție.

În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria brută care s-ar putea percepe de la un potențial proprietar.

Venitul brut reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub formă de chirie) practicate în mod curent la data evaluării.

Venitul brut efectiv, este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

Grad de neocupare, este esimat la cca 10 % (nivelul mediu la nivel național).

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare. În mod curent, pe piața locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd și modul în care sunt repartizate între proprietar și chiriaș cheltuielile de exploatare :

Venitul net din exploatare reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

- **Estimarea ratei de capitalizare** reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și care rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe-analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.

2. **Rata de capitalizare (c)** reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

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. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății imobiliare prin metoda capitalizării beneficiilor este:

$$V_{CB} = VBr / c$$

unde:

c = rata de capitalizare

VBr = venitul brut anual reproductibil

2.3. ABORDAREA PRIN COST

Potrivit prevederilor din **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – Ediția 2018**, Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizare 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.

Principiul poate fi aplicat fie unui bun individual fie unui ansamblu.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent.

Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei.

În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra cost.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz.

Având în vedere datele tehnice puse la dispoziție de Proprietar, desene de execuție, Evaluatorul a ales metoda de determinare a costului de nou – costul de înlocuire.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile ce au prezentate în raportul de evaluare.

Evaluarea efectuată pe baza acestei metodologii, cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire totală (brută) prin estimarea unui pret de vânzare, pe categorii de bunuri de natura stocurilor evaluate;

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei cumulate.

Această valoare se stabilește pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a bunurilor evaluate sau care se evaluează (valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui bun la locul de utilizare, cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru a înlocui bunul considerat în stare nouă), dret pentru care sunt de parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării fizice a bunurilor evaluate;
- se efectuează încadrarea bunurilor evaluate în una fisele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de bunuri;

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei este efectuată prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

În aplicarea abordării prin costul de înlocuire net (CIN – recunoscut în practica internațională de evaluare drept un înlocuitor al valorii de piață), evaluatorul a avut în vedere costurile de reproducție / reconstrucție / înlocuire (de nou) pentru bunuri identice sau similare cu aceeași utilitate, din care s-au scăzut alocările valorice ale depreciilor deprecierea fizică – Dfiz, deprecierea funcțională – Dfun, deprecierea economică – Deco și deprecierea cumulată – Dc.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun mobil și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică (Dfiz)** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte etc. Această poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- **deprecierea funcțională (Dfun)** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea bunului din punct de vedere al dimensiunilor, stilului etc. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adaugiri, deficiente* și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);

- **depreciere economica (din cauze externe) (Deco)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii cum ar fi modificarea cererii, moda zilei, perioada de realizare a vanzarii, finantarea sau lichiditatea existenta pe piata etc.
- **deprecierea cumulata (Dc)** - reprezintă pierderea de valoare determinată de deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (cumulate), respectiv (%):

$$Dc = 100 - (100 - Dfiz) \times (100 - Dfun) \times (100 - Deco)$$

Evaluatorul a ales metoda de determinare a costului de nou – costul de înlocuire. Evaluatorul a determinat faptul că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare, adica **COSTUL DE INLOCUIRE**.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile ce au prezentate în raportul de evaluare.

Au fost utilizate urmatoarele surse :

- Cataloagele de costuri de inlocuire – reconstructie , editura **IROVAL Editia 2016/actualizata**.

Au fost determinate deprecieri fizice, functionale si din cauze externe, functie de estimarea uzurii fizice, a valorii deprecierei functionale si din cauze externe.

2.4. ABORDAREA PRIN ALTE METODE

Funcție de solicitarea clientului, pot fi aplicate si alte metode, care **NU SUNT** specifice metodologiei de evaluare, ca metode consacrate in evaluare.

Spe exemplu, determinarea valorii pe baza **GRILEI NOTARILOR PUBLICI**, aceasta metoda poate fi solicitata pentru garantarea in vederea esalonarii obligatiilor fiscale, sau a valorii rezultate din casarea mijloacelor fixe, obiecte de inventar prin valorificare ca deseu prin intreprinderi specializate.

Aceste abordari, vor fi prezentate in mod distinct si cu mentiunile aratate la alin.1.

3. ANALIZA DATELOR

Pentru proprietatea SUBIECT, analiza efectuata prezintă urmatoarele caracteristici definite in **Anexa B – Analiza datelor secundare și analiza pe perechi de date**.

Astfel:

Apartamentul supus evaluării este amplasat la etajul 6, compus din 2 camere, baie, hol și bucătărie, cu următoarele caracteristici:

1	anul construirii / PIF	1965
2	nr. etaje cladire	ST+P+4
3	suprafață / mp	45,22 MP
4	numar camere	2
5	Structura camere	semidecomandat
6	situat la parter/etaj/	PARTER
7	dotare bloc cu ramp de acces	nu
8	balcon	NU
9	calitate finisaje	medie
10	încălzire-centrală proprie	centrala proprie
11	contoare de utilități individuale	da
12	boxă la demisol	nu

13	loc de parcare	nu
14	acces	comun
15	dotare apartament	utilat si mobilat
17	stare apartament	buna

Proprietatea subiect are o SUPRAFAȚĂ DE 45,22 MP.

Blocul din care face parte apartamentul este situat într-o zonă periferică caracterizată prin migrarea populației tinere, concomitent cu creșterea ponderii persoanelor pensionari.

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu apartamente similare, în schimb a fost identificată o serie de oferte de vânzare de apartamente cu 2 camere.

Ofertele au prezentat caracteristica de apartamente în stare bună, renovate, și dotare cu mobilier.

Analiza Subiect, a plecat de la premisa unui apartament conform situației actuale – ÎN STARE BUNĂ și RENOVAT DE CĂTRE CHIRIAȘ, după care la determinarea caracteristicii și comparabilei celei mai relevante, au fost aplicate AJUSTĂRILE DE RENOVARE EFECTUATE DE CHIRIAȘ, conform situației din ANEXA C.

Evaluatorul a analizat documentele prezentate de către chiriaș pentru reparații efectuate după declarația dată, fiind considerată oportună o valoare din intervalul sumelor declarate, după cum urmează:

Situația plăților efectuate pentru reparație apartament, conform documente/declarație prezentată

Nr. Crt.	Explicații	Den furnizor	Nr. Factura	Data	Suma
1	Geam termopan	Diversi		An 2017-2018	5.500,00
2	Parchet				1.800,00
3	Tapet				1.500,00
4	Gresie				1.000,00
5	Faianta				1.800,00
6	Instalații sanitare baie				2.000,00
7	Instalații sanitare bucatarie				1.500,00
8	Instalații termoficare				3.500,00
9	Instalații electrice				2.500,00
10	Obiecte sanitare				4.800,00
11	Uși interioare				2.700,00
12	Ușa intrare				1.500,00
13	Centrala termică				4.000,00
14	Jaluzele				6.000,00
15	Izolație interioară				1.500,00
16	Zugrăvit				2.000,00
17	Contorizare apă				800,00
18	Contorizare gaz				1.500,00
19	Instale al II-lea foc				2.500,00
20	Canalizare				800,00
21	Ușa bloc				200,00
22	Igienizare bloc				200,00
23	Monopera interior				24.000,00
	TOTAL				73.600,00

Situația plăților efectuate pentru reparație apartament, conform apreciere evaluator
TOTAL 73.000,00

Valorile luate in calcul la data evaluării, includ valorile materialeleor incorporate in renovarea apartamentului in perioada 2017-2018. Prezentele valori, sunt stabilite la **preturile anului 2018** si actualizare la cursul de la data evaluarii / iulie 2022 pentru exprimarea in moneda EURO. In aprecierea evaluatorului, pretul materialelor este pretul anului 2018 și nu a inclus actualizarea de pret ale materialelor pentru anul 2022, cu exceptia actualizării la cursul pieței valutare.(sbl. Ns.)

3.1 Evaluare prin ABORDARE PRIN PIATA

Metoda **A** fost aplicata.

In ANEXA B, sunt prezentate argumentele pentru comparabilele alese din ANALIZA OFERTELOR PIETEI IMOBILIARE.

Din analiza comparativa, a prețurilor in anul 2022 au avut o evoluție in creștere față de anul 2021, cu mentiunea că nu au mai fost identificate spatii in zona evaluată, fapt pentru care au fost aplicate ajustari.

În **ANEXA DETERMINARE VALOARE APARTAMENT – ABORDAREA PRIN PIATA - ANEXA nr. 1**, este prezentată determinarea valorii prin aceasta metoda.

Abordarea prin piata - Determinare valoare APARTAMENT

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		26.900	29.500	32.500
Au	Arie utila* (mp)	43,97	45	45	50
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		598	656	650
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR)		-1.345,0	-1.475,0	-1.625,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	30.875
	Justificare ajustare	Marja de negociere fata de pretul cerut pentru acest tip de constructii rezidentiale este de 5-10% , s-a ales o ajustare de 5%			
2	Componente non imobiliare ale valorii	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,2%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	-1.000,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabila 3, oferta inchisa			
3	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
4	Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875

	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. In cazul de fata, conditiile de finantare sunt FARA credit.			
5	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele			
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele nu necesita cheltuieli necesare imediat dupa cumpărare.			
7	Conditii de piata	27.07.2022	27.07.2022	27.07.2022	27.07.2022
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Valoare ajustata (EUR/mp)		568	623	598
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizare	Str. Munteniei	Zona Profi-Micro 5	Micro 4	Micro 2
	Ajustare (%)		0%	7%	-7%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	1.961,8	-2.091,3
	Justificare ajustare	Sau efectuat ajustari ale de comparabile, zone similare față de subiect cu 0% si cele din alte zone mai favorabile, cu -(5% la 10%).			
9	Starea imobilului	Buna	Buna	Buna	Buna
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele 1,2 și 3 cu 0% pentru o stare a imobilului similara fata de subiect			
10	Vechime (An PIF)	1965	1985	1985	1985
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-3.833,3	-4.203,8	-4.481,3
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele cu 10% pentru vechime			
11	Utilizarea actuala/potentiala	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Arie utila* (mp)	43,97	45,0	45,0	50,0
	Diferenta arie (mp)		-1,0	-1,0	-6,0

	Valoare ajustare (EUR)		-584,9	-641,5	-3.602,9
	Ajustare (%)		-2%	-2%	-12%
	Justificare ajustare	S-a ajustat diferenta de suprafata a comparabilelor fata de suprafata constructiei subiect inmultita cu valoarea unitara a constructiei			
13	Nivel/Total niveluri constructie	0/4	4/4	0/4	0/4
	Ajustare (%)		3%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		766,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a ajustat comparabila 1, cu 1-4%, sunt la etaje superioare in blocuri de pana la 4 etaje			
14	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a ajustat comparabila 1. 2, 3 cu 00% deoarece finisajele acestuia sunt similare fata de proprietatea de evaluat.			
15	Compartimentare/Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomanda
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu AU fost necesare ajustari.			
16	Loc parcare/Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
17	Boxa	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
18	Centrala termica	Da	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
19	Alte ajustari (terase, teren in proprietate exclusiva, acces la dotari condominiu, termosistem refacut etc)	FARA Balcon, centrala termica, baia renovata an 2018, bucatarie renovata an 2018, schimbat usi an 2018, casa scarii buna	Balcon, similar	Fara balcon, similar	Balcon mare, inchis cu termopan
	Ajustare (%)		-3%	0%	-5%
	Valoare ajustare (EUR)		-766,7	0,0	-1.493,8
	Justificare ajustare	AU fost necesare ajustari (3%-10%)			
	Ajustare NETA		-4.418,2	-2.883,5	-11.669,2
	Ajustare NETA (%)		-17,3%	-10,3%	-39,1%



Ajustare BRUTA		5.951,5	6.807,0	11.669,2
Ajustare BRUTA (%)		23,3%	24,3%	39,1%
Numar corectii (diferite de zero)		4	3	4
Valoare ajustata (EUR)		21.137	25.142	18.206
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari aferente	4	4		
Valoare (EUR)	21.137	21.137		
Valoare abordarea prin piata APARTAMENT (EUR)	21.137	rotunjit	21.100	
Valoare abordarea prin piata APARTAMENT (LEI)			104.335	
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		27.07.2022		
1 EUR=		4,9448		
		ARGUMENTARE:		
	EUR	21.100		
	LEI	104.335		
Valoare propusa abordarea prin piata APARTAMENT (EUR)	480	(EUR/mp)	21.100	
Valoare propusa abordarea prin piata APARTAMENT (LEI)	2.373	(LEI/mp)	104.335	

Valoare de piață stabilită prin aplicarea ajustarilor cu reparatiile efectuate de catre chiriaș :

Nr. crt.	Denumirea imobilizarii corporale	Nr. inv	Data PIF	Locatia	Nr. Buc.	Acid mp BUC	Acid mp/ TOTAL	Au mp	Reno vari an	Valoare actuala	
										Abordare prin piata (comparatia vanzarilor)	
										EURO	LEI
BUNURI IMOBILE											
1	Cladire/ Apartament 2 camere		1965	Hunedoara	1	45,22	45,22	43,97	2018	21.1000	104.335
Ajustari pentru modernizari si reparatii conform documente:											
2	Diverse materiale si manopera									14.763	73.000
	Total (1-2)									6.337	31.335

3.2 Abordare ABORDARE PRIN VENIT

Metoda A fost aplicata.

În **ANEXA EVALUARE CONSTRUCTII – ABORDAREA PRIN VENIT - ANEXA nr. 2**, este prezentată determinarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor.

Au fost determinate venturile realizate din inchirierea mijloacelor fixe - APARTAMENT 2 CAMERE.

Dina analiza contractului de inchiriere, valoare determinata prin abordarea prin venit, avand la baza chiria practicata la chiriași, aceasta valoare, evaluatorul o consideră ca nerecunoscută pe piață.

Astfel că, a fost determinata valoare pe baza valorii CHIRIEI APLICATE PE PIAȚĂ.

Functie de specificul activelor evaluate, s-a determinat si un grad de ocupare, si anume de cca 90%.

Avem urmatoarele venituri realizate.

	Total	Cladire/ Apartament 2 camere	Cladire/ Apartament 2 camere
Suprafata utila (mp)	cca.	43,97	43,97
Chiria lunara (EUR/luna)		15,10	190,00
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		181,26	2.280,00
Total VBP (eur/an)		181,26	2.280,00
Grad de ocupare		90%	90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		163	2.052
Total VBE (EUR/an)		163	2.052
Cheltuieli exploatare	30%	49	616
Costuri reamenajare (reparatii)	23%	38	472
Venit net efectiv (EUR/an)		77	964
Total VNE (EUR/an)		77	964
Rata de capitalizare conform ANEVAR nr.25 pag.67/DRS		5%	5%
Multiplicator		20,00	20,00
Valoare randament (EURO)		1.533	19.289
rotund		€ 2.000	€ 19.000
Valoare randament (LEI)		7.583	95.379
rotund LEI)		7.600	95.400
Val init			
Chiria lunara/EURO		15,10 €	190,00 €
Chiria lunara/LEI		75 LEI	940 LEI
Curs la data evaluarii	lei/ USD		
Curs la data evaluarii	lei/ EUR	4,9448	4,9448

Conf. Contr. Inchiriere

Conf. Chirie de piata

Valoare de piață stabilită prin aplicarea ajustarilor cu reparatiile efectuate de catre chiriaș :

Nr. crt.	Denumirea imobilizarii corporale	Nr. inv	Data PIF	Locatia	Nr. Buc.	Acd mp BUC	Acd mp/ TOTAL	Au mp	Reno vari an	Valoare actuala Aboradrea prin venit (capitalizarea venitului)	
										EURO	LEI
BUNURI IMOBILE											
1	Cladire/ Apartament 2 camere		1965	Hunedoara	1	45,22	45,22	43,97	2018	19.000	95.400
Ajustari pentru modernizari si reparatii conform documente:											
2	Diverse materiale si manopera									14.763	73.000
	Total									4.237	22.400

3.3 Evaluarea prin ABORDARE PRIN COST

Aceasta metoda A fost aplicata, pentru **Cladire/Casa de locuit**, prin utilizarea CATALOG IROVAL.

ABORDAREA PRIN COST

Potrivit prevederilor din **STANDARDELE de EVALUARE – Editia 2021 SEV 100**, Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizare principiului economic conform căruia un umpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de

pe piață îl va plăti pentru activul supusevaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra cost.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz.

SE vor aplica depreciere economice/externe, functie de situatia din teren, influentata de deprecierea datorata vechimii, degradari, lipsa de facilitati gospodaresti.

Avind in vedere datele tehnice puse la dispozitie de Proprietar, desene de executie, Evaluatorul a ales metoda de determinare a costului de nou – costul de înlocuire.

Evaluatorul a determinat faptul că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare, adica **COSTUL DE INLOCUIRE**.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile ce au prezentate în raportul de evaluare.

In determinarea valorii de impozitare a cladirii prin metoda costului de inlocuire, au fost utilizate urmatoarele surse :

- Cataloagele de costuri de inlocuire – reconstrucie , editura **IROVAL Editia 2016**, actualizate

Deprecierea fizică a fost estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 GEV500, Modalitatea de estimare a uzurii fizice, precum și formula de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările aduse clădirii supuse evaluării. Modernizările efectuate în ultimii ani vor fi reflectate în evaluare prin recalcularea vârstei efective a clădirii în conformitate cu prevederile prezentate în **Anexa 2. Modernizare – conform situatie in teren identificata.**

Abordarea prin cost a fost utilizata la determinarea valorii activului, la **STAREA ACTUALA**, fiind aplicate ajustarile cu reparaerea/modernizarea apartamentului efectuate de catre chiriaș.

În **ANEXA EVALUARE CONSTRUCTII – ABORDAREA PRIN COST - ANEXA nr. 3**, este prezentată determinarea valorii prin metoda costurilor.

Avem urmatoarele determinari stabilite prin Cataloagele de costuri de inlocuire – reconstrucie , editura **IROVAL Editia 2016/actualizata**, **Situatie centralizatoare** pentru tipurile de constructii mentionate in anexa.

Fisa nr.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronol (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. Totală lei	Cost net construct (lei)	Cost net construct (EUR)
1	Apartament 2 camere repar capital	1965	B	57	57	45	142.008	28.719	37	52.543	89.465	18.093
	TOTAL CONSTRUCTII					45	142.008	28.719		52.543	89.465	18.093

Valoare de piață stabilită prin aplicarea ajustarilor cu reparatiile efectuate de catre chiriaș :

Nr. crt.	Denumirea imobilizarii corporale	Nr. inv	Data PIF	Locatia	Nr. Buc.	Acd mp BUC	Acd mp/ TOTAL	Au mp	Reno vari an	Valoare actuala	
										Aboradrea prin cost	
										EURO	LEI
BUNURI IMOBILE											
1	Cladire/ Apartament 2 camere		1965	Hunedoara	1	45,22	45,22	43,97	2018	19.000	95.400
Ajustari pentru modernizari si reparatii conform documente:											
2	Diverse materiale si manopera									14.763	73.000
	Total									4.237	22.400

CAPITOLUL V. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA EVALUATORULUI**RECONCILIAREA VALORILOR, DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ SELECTATE**

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei evaluatorului precum și considerentele privind valoarea estimată, sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **IULIE 2022**;
- Valorile materialelor incorporate în lucrările de renovare, sunt stabilite la prețurile anului 2018 și actualizare la cursul de la data evaluării / iulie 2022 pentru exprimarea în moneda EURO. În aprecierea evaluatorului, prețul materialelor este prețul anului 2018 și nu a inclus actualizarea de preț ale materialelor pentru anul 2022, cu excepția actualizării la cursul pieței valutare.
- Valoare de piață, în anul 2022, comparativ cu valoarea de piață din anul 2021, evidențiază modificări, datorate atât unei evoluții crescătoare a raportului de schimb leu/euro, dar și o creștere a valorilor tranzactionate pentru astfel de bunuri. De asemenea și prețul materialelor incorporate în renovările efectuate de chiași, au avut evoluții crescătoare, datorate acestor factori;
- Este întocmită ANEXA A - SITUAȚIA DETERMINĂRII VALORII DE PIATĂ ȘI METODE DE EVALUARE UTILIZATE -, prin compararea valorilor obținute prin cele 3 metode, respectiv Abordarea prin piață, Abordarea prin venit și Abordarea prin cost;
- A fost selectată valoarea determinată prin ABORDAREA PRIN PIATĂ, ca fiind cea mai apropiată de caracteristica BUNURILOR EVALUATE și existența comparabilelor similare cu situația de fapt;
- Valoarea de piață astfel determinată, a fost ajustată cu modernizarile și reparațiile efectuate în perioada **2018**, probate cu documente prezentate de către CLIENT, conform declarației efectuate de către client și aprecierii făcute de evaluator;
- Bunurile evaluate, **SUNT ÎN STARE DE FUNCȚIONARE**;
- Valorile astfel stabilite sunt prezentate în **Anexa A**;

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:²

- (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
- (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate. Astfel, ca :

- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

² Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, București 2018, pag.5, SEV 100, Cadrul general.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul.

Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

OPINIA EVALUATORUUI

Pentru imobilizarea corporala – APARTAMENT 2 CAMERE – situat in HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, Parter, ap.63, jud. Hunedoara, avem urmatoarea valoare de piata stabilita:

DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE,
A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI,
OPINIA ESTE :

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Valoarea de piață - LEI	Valoarea de piață EURO
1	Apartament 2 camere	31.335	6.337
Total CLĂDIRE/ APARTAMENT 2 CAMERE		31.335	6.337

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL	 Autorizație nr. 0789
BIRIS LIVIU IOAN Legitimatie nr. 10703	Evaluator proprietăți imobiliare EPI membru titular ANEVAR



[Handwritten signatures]

CAPITOLUL VI. DEFINITII, TERMENI, CERTIFICARI**REGLEMENTARE SI CADRUL LEGAL****REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL**

I. STANDARDE
 INTERNAȚIONALE DE
 EVALUARE – EDIȚIA 2018

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a construcțiilor
- IAS 16 - Valoarea justă

▪ **VALOARE 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.

▪ **VALOAREA JUSTA**

Este pretul estimat pentru transferul unui sau a unei datorii între părți identificabile, aflate în cunoștință de cauză și hotărâre, care reflectă interesele acelor parti.

▪ **VALOAREA DE INVESTIȚIE**

Este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

▪ **COSTURI DE TRANZACȚIONARE**

Este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

• **VALOAREA SPECIALĂ**

Este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*.

• **VALOAREA SINERGIEI**

Este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de *valoare specială*.

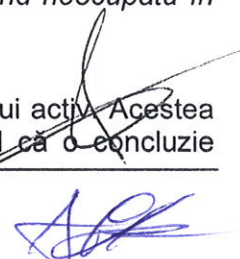
• **IPOTEZE**

Deseori este necesar ca, pe lângă stabilirea *tipului valorii*, să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze, pentru a clarifica fie starea activului în cadrul schimbului ipotetic, fie situațiile în care se presupune că activul se schimbă. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii. Acestea sunt:

- ipoteza că *întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare*;
- ipoteza că *activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca un grup*;
- ipoteza că *un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active complementare (a se vedea paragrafele 23 și 24 anterioare)*;
- ipoteza că *un pachet de acțiuni este transferat fie ca pachet, fie în mod individual*;
- ipoteza că *o proprietate imobiliară ocupată de proprietar este considerată ca fiind neocupată în cazul transferului ipotetic*.

• **IPOTEZELE SPECIALE**

Sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie



asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

Ipotezele și ipotezele speciale trebuie să fie rezonabile și să fie relevante în raport cu scopul pentru care este solicitată evaluarea.

• VÂNZĂRI FORTATE

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

• VALOAREA IMPOZABILĂ,

NU reprezintă valoarea de piață sau valoare justă definite ca tipuri ale valorii în standardele de evaluare în vigoare, respectiv în legislația română privind reglementările contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementări contabile specifice și în Standardele Internaționale de Audit.

▪ VALOARE CONTABILĂ

Valoarea la care un activ este recunoscut, după scăderea amortizării cumulate precum și a pierderilor cumulate din depreciere. Valoarea la care este recunoscut un activ în situația poziției financiare.

▪ VALOARE CONTABILĂ CORECTATĂ

Valoarea contabilă care rezultă atunci când valoarea unuia sau mai multor active sau datorii este corectată prin adăugare, eliminare sau modificare de sume față de valoarea lor de înregistrare contabilă.

▪ VALOARE CONTABILĂ NETĂ

Referitor la active, costul capitalizat al unui activ minus amortizarea cumulată și orice pierdere cumulată din depreciere, așa cum apare înregistrat în contabilitatea întreprinderii. Referitor la o întreprindere/entitate, diferența dintre activele totale (după scăderea amortizării cumulate și oricărei pierderi din depreciere) și datoriile totale, așa cum apar acestea în bilanțul contabil. În acest caz, valoarea contabilă este sinonimă cu valoarea contabilă netă, valoarea netă și capitaluri proprii.

▪ VALOARE REALIZABILĂ NETĂ

Prețul de vânzare estimat al unui activ, ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea activului și costurile estimate necesare vânzării. Valoarea realizabilă netă se referă la suma netă pe care o entitate se așteaptă să o realizeze din vânzarea de stocuri pe parcursul desfășurării normale a activității. Valoarea justă reflectă suma pentru care același stoc ar putea fi schimbat pe piață, între vânzatori și cumpărători interesați. Prima este o valoare specifică entității; a doua nu este. Valoarea realizabilă netă a stocurilor poate să nu fie egală cu valoarea justă minus costurile de vânzare.

▪ VALOARE RECUPERABILĂ

Cea mai mare valoare dintre valoarea justă a unui activ minus costurile generate de vânzare și valoarea sa de utilizare.

▪ COST(Cost)

I) Prețul plătit pentru bunuri sau servicii devine costul acestora pentru cumpărător.

II) Suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul.

Costul este un concept referitor la producție, deci diferit de schimb. După obținerea bunului sau după prestarea serviciului, costul acestora devine un fapt istoric. Costul total al unei proprietăți include toate costurile directe și indirecte de producție a acestuia.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE (NOU)

O estimare a costului de înlocuire se referă la construirea unei clădiri cu utilitate comparabilă,

folosind proiectul și materialele utilizate în mod curent pe piață. Costul curent al unui element nou similar, care are o utilitate echivalentă apropiată cu cea a elementului evaluat. Costul de înlocuire a unui activ cu un activ substituit cu aceeași utilitate; în mod normal, rezultă din costul curent de achiziție a unui activ similar, nou sau uzat, sau a unei capacități potențiale productive sau de servicii. Costul de înlocuire presupune utilizarea materialelor, tehnologiilor și proiectelor moderne.

▪ **COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)**

O aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară când există informații de piață insuficiente sau deloc. Costul curent al unui activ echivalent modern minus deducerile pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și optimizare.

▪ **COST DE REPRODUCȚIE (NOU)**

Costul curent al construirii unei replica exacte a structurilor existente, utilizând același proiect și materiale de construcție similare cu cele din perioada de execuție. Costul curent al unui element nou, identic. Pe piața obiectelor de artă, costul de reproducție este costul de creare a unei copii fidele cu obiectul original.

1.1. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății BUNURILOR;
- Informații privind piața mobilă specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul BUNULUI - pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, istoric), este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe site-urile de specialitate;
- Piața mobilă referitoare la oferte și cereri de proprietăți similare din zona în care se situează BUNUL supus evaluării.

1.2. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței BUNURILOR relevante și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.3. ACTUALIZAREA VALORII DE IMPOZITARE

Actualizarea acestei valori, la o dată ulterioară, se poate face numai de către evaluatori, certificați – **Evaluatori Bunuri Imobile – EPI, Evaluatori Bunuri Mobile – EBM.**

Nu face obiectul prezentei evaluări.

1.4. CALIFICARILE EVALUATORULUI

Evaluatorul **ec. BIRIȘ LIVIU IOAN** își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active

(de întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile), expertize contabile, audit financiar, consultanța fiscală, studii de fezabilitate și practician în insolvență.

Membru ANEVAR, în calitate de membru TITULAR EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, cu următoarele certificări, **valabile pentru anul 2022:**

- E.I., evaluator de întreprinderi;
- E.P.I., evaluator proprietăți imobiliare;
- E.B.M., evaluator bunuri mobile;

Este membru al următoarelor profesii liberale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
- Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (CECCAR);
- Camera Auditorilor Financieri din România (CAFR);
- Camera Consultanților Fiscali din România (CCFISCALI);
- Uniunea Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR);

HUNEDOARA la 08. 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA CRISTEA

CONTRASINURARE
SECRETAR GENERAL
MILITON DĂNUȚ LASCU



CAPITOLUL VII. ANEXE

- ANEXA A Situatia imobilizarilor corporale supuse evaluarii
ANEXA B Analiza datelor secundare și analiza pe perechi de date
ANEXA C Situatia platilor efectuate pentru reparatie apartament
ANEXA nr. 1 Evaluarea bunurilor imobile – abordare prin piata
ANEXA nr. 2 Evaluarea bunurilor imobile – abordare prin venit
ANEXA nr. 3 Evaluarea bunurilor imobile – abordare prin costuri
Date si documente relevante:
Contract de inchiriere, fisa calcul suprafete
Fotografii ale bunurilor

ANEXA A



IDENTIFICARE**ANEXA B**

CLIENT : BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

ADRESA Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, ap.63

**Situatia platilor efectuate pentru reparatie apartament
conform documente prezentate**

Nr. Crt.	Explicatii	Den furnizor	Nr. Factura	Data	Suma
		Diversi		An 2017-2018	
1	Geam termopan				5.500,00
2	Parchet				1.800,00
3	Tapet				1.500,00
4	Gresie				1.000,00
5	Faianta				1.800,00
6	Instalatii sanitare baie				2.000,00
7	Instalatii sanitare bucatarie				1.500,00
8	Instalatii termoficare				3.500,00
9	Instalatii electrica				2.500,00
10	Obiecte sanitare				4.800,00
11	Usi interioare				2.700,00
12	Usa intrare				1.500,00
13	Centrala termica				4.000,00
14	Jaluzele				6.000,00
15	Izolatie interioara				1.500,00
16	Zugravit				2.000,00
17	Contorizare apa				800,00
18	Contorizare gaz				1.500,00
19	Instale al II-lea foc				2.500,00
20	Canalizare				800,00
21	Usa bloc				200,00
22	Igienizare bloc				200,00
23	Monopera interior				24.000,00
TOTAL					73.600,00

**Situatia platilor efectuate pentru reparatie apartament
conform apreciere evaluator****TOTAL 73.000,00**CONFORM CU
ORIGINALUL

BOBOICIOV STEFANIA MARCELA
Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI

Anexa nr. 1
Curs BNR
4,9448
04.07.2022

Centralizatorul constructiilor - abordare prin costuri

[illegible]

Curs BNR	Curs BNR	Curs BNR	Curs BN Curs B Curs BN Curs BN	0,0000
----------	----------	----------	--------------------------------	--------

0,0000

CONFORTU
CONSERVALLI



RAPORT DE EVALUARE nr. 302

Beneficiar raport: BOBOICIOV STEFANIA MARCELA Destinatar: Primaria Hunedoara,
 Proprietate Evaluata: Apartament 2 camere Reparat Capital
 HUNEDOARA, HUNEDOARA, Hunedoara, str. Munteniei, nr.1, bl.V1, sc.D, Parter, ap.63, ap.37

Data evaluarii: 04.07.2022 / Curs la data evaluarii: 4,945 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1	C1	Apartament 2 camere repar capital	1965	B	57	57	45	142.008	28.719	37	0	0	89.465	18.093	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					45	142.008	28.719				89.465	18.093		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.

CONFORM CU ORIGINALUL



RAPORT DE EVALUARE nr. 302

Beneficiar raport: BOBOICIOV STEFANIA MARCELA Destinatari: Primaria Hunedoara,
Proprietate Evaluata: Apartament 2 camere Reparat Capital
HUNEDOARA, HUNEDOARA, Hunedoara, str. Muntelui, nr.1, bl.V1, sc.D, Parter, ap.63, ap.37

Data evaluarii: 04.07.2022 / Curs la data evaluarii: 4,945 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Apartament 2 camere repar capital

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	B	9	504,39	4.539,51	100,00	4.540	0	1	35
2	ZBCA2467	Inchideri perimetrale din zidarie din BCA cu grosimea de 24 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat		mp Ad	B	45,22	226,05	10.221,98	100,00	10.222	0	3	29
3	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu gearm termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	32	1.432,39	45.836,48	100,00	45.836	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	B	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic (asim.)		mpAd	B	45,22	84,12	3.803,91	100,00	3.804	0	1	40
6	ISSUBAUTO	Infrastructura cu subsol amenajat ca parcare pe un nivel la bloc pe cadre din beton armat conceputa ca o cuva de beton armat cu stalpi si diafragme de beton armat, fundatie tip radier general, H liber = 2,5 m, pereti hidro si termoizolati, acces pe scara din beton armat.		mp Ad subsol	B	9	1.770,56	15.935,04	100,00	15.935	0	3	19

7	SUPRAP5E6	Suprastructura cladire P+5E+Etehnic pe cadre din beton armat cu 2 deschideri si 4 travei, H liber = 2,55 m, cu scara de acces pe nivel din beton armat cu rampa intermediara si put lift din beton armat	mp Ad suprastructura	B	45,22	559,78	25.313,25	100,00	25.313	0	3	26
8	FBRATCA3	Placare cu caramida bratca	mp fatada	B	30,22	822,12	24.844,47	100,00	24.844	0	3	131
9	INCCONV4E	Incalzire cu convectoriatoare la bloc de tip P+4E+subsol tehnic	mpAd	B	45,22	133,19	6.022,85	100,00	6.023	0	1	40
10	CALAWC	Cada fonta+lavoar+W/C	buc	B	1	3.389,52	3.389,52	100,00	3.390	0	2	149
11	COMPBCA	Compartimentari interioare din BCA cu grosimea de 20 cm si 10 cm;costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul	mp Ad	B	20	66,59	1.331,80	100,00	1.332	0	3	30
		TOTAL FISA					142.008		142.008	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale exilene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

CONFORM CU
ORIGINALUL

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

IDENTIFICARE

CLIENT :

BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

ADRESA

Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr.1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, ap.63

ANEXA NR. 2

04.07.2022

METODA - ABORDAREA PRIN VENIT - (CAPITALIZARII VENITURILOR)

	Total	Cladire/ Apartament 2 camere	Cladire/ Apartament 2 camere				0	0	
Suprafata utila (mp)	cca.	43,97	43,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Chiria lunara (EUR/luna)		15,10	190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		181,26	2.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Total VBP (eur/an)		181,26	2.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Grad de ocupare		90%	90%	80%	80%	80%	80%	80%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		163	2.052	0	0	0	0	0	
Total VBE (EUR/an)		163	2.052	0	0	0	0	0	
Cheltuieli exploatare	30%	49	616	0	0	0	0	0	
Costuri reamenajare (reparatii)	23%	38	472	0	0	0	0	0	
Venit net efectiv (EUR/an)		77	964	0	0	0	0	0	
Total VNE (EUR/an)		77	964	0	0	0	0	0	
Rata de capitalizare conform ANEVAR nr.25 pag.67/DRS		5%	5%	9%	9%	9%	9%	9%	
Multiplator		20,00	20,00	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	
Valoare randament (EURO)		1.533	19.289	0	0	0	0	0	
rotund		€ 2.000	€ 19.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Valoare randament (LEI)		7.583	95.379	0	0	0	0	0	
rotund LEI)		7.600	95.400	0	0	0	0	0	
Val init									
Chiria lunara/EURO		15,10 €	190,00 €						
Chiria lunara/LEI		75 LEI	940 LEI						
Curs la data evaluarii	lei/ USD								
Curs la data evaluarii	lei/ EUR	4,9448	4,9448	4,9448	4,9448	4,9448	4,9448	4,9448	

Conf. Contr. Inchiriere
Conf. Chirie de piata

CONFIRMARE

ANEXA nr.3

Tip	APARTAMENT 2 CAMERE
ADRESA / Subiectului evaluat	Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, ap.63, jud. HUNEDOARA
Data PIF	01.06.1965

BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, ap.63, jud. HUNEDOARA,

CI HD/839005

1. IDENTIFICARE

APARTAMENT 2 CAMERE

2. ADRESA :

Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, ap.63, jud. HUNEDOARA

04.07.2022

Curs BNR

4,9448

CONFORM CU
ORIGINALUL



SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE					
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)	
Raport de evaluare elaborat de firma	Insol Re Consultanță și Evaluări SRL	16719070	4,9448	July 27, 2022	
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	BOBOICIOV STEFANIA MARCELA				
CUI/CNP CLIENT	HD/839005				
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA HUNEDOARA				
Componenta/suprafete	Teren S (mp)		Constructii: Ad/Au (mp)	43,97	
Tip proprietate	Rezidential locuit sau inchiriat		Tip imobil	Apartament in bloc	
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Str. Munteniei	Numar	1	
	Bloc	V1	Scara	D	
	Apartament Nr.	63	Etaj	PARTER	
	Cod postal				
	Localitate	HUNEDOARA	Judet/Sector	Hunedoara	
Carte Funciara nr.					
Numar cadastral					
Tip act de proprietate	Alte				
Numarul actului de proprietate	33		Data incheierii	March 1, 2019	
Localizare	Urban				
Zona localitate	Periferie				
Tip zona	Rezidential				
Acces teren	Drum asfaltat				
Grad echipare utilitati	Complet				
Numar de camere:	2				
Compartimentare:	semidecomandat				
Grad de finisare	Medii				
Tip constructie (structura)	Cadre de beton armat				
Anul construirii	1965				
Anul modernizarii	2018				
Valoarea de Piata din raportul de evaluare, din care:	104.335	LEI	21.100	EUR	
- valoare constructii/ apartament		LEI		EUR	
- valoare teren		LEI		EUR	
- valoare boxa		LEI		EUR	
- valoare garaj		LEI		EUR	
- valoare loc parcare		LEI		EUR	
- valoare alte anexe		LEI		EUR	

Intocmit:			
Societate de evaluare:	INSOL RE CONSULTANTA SI EVALUARI SRL		
Evaluator:	Nume:	Prenume:	Nr. legitimatie ANEVAR
	BIRIS	LIVIU IOAN	789
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Nr. legitimatie ANEVAR
	BIRIS	LIVIU IOAN	10703
Semnatura si stampila evaluator autorizat		Semnatura si stampila societate de evaluare	



CONFORT CU
ORIGINALUL



Abordarea prin piata - Determinare valoare APARTAMENT

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		26.900	29.500	32.500
Au	Arie utila* (mp)	43,97	45	45	50
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		598	656	650
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR)		-1.345,0	-1.475,0	-1.625,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	30.875
	Justificare ajustare	Marja de negociere fata de pretul cerut pentru acest tip de constructii rezidentiale este de 5-10% , s-a ales o ajustare de 5%			
2	Componente non imobiliare ale valorii	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,2%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	-1.000,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabila 3, oferta inchisa			
3	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
4	Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. In cazul de fata, conditiile de finantare sunt FARA credit.			
5	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Condiitiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele nu necesita cheltuieli necesare imediat dupa cumpărare.			
7	Conditii de piata	27.07.2022	27.07.2022	27.07.2022	27.07.2022
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR)		25.555	28.025	29.875
	Valoare ajustata (EUR/mp)		568	623	598
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizare	Str. Munteniei	Zona Profi-Micro 5	Micro 4	Micro 2
	Ajustare (%)		0%	7%	-7%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	1.961,8	-2.091,3
	Justificare ajustare	Sau efectuat ajustari ale de comparabile, zone similare față de subiect cu 0% si cele din alte zone mai favorabile, cu -(5% la 10%).			

9	Starea imobilului	Buna	Buna	Buna	Buna
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele 1,2 și 3 cu 0% pentru o stare a imobilului similara fata de subiect			
10	Vechime (An PIF)	1965	1985	1985	1985
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-3.833,3	-4.203,8	-4.481,3
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele cu 10% pentru vechime			
11	Utilizarea actuala/potentiala	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Arie utila* (mp)	43,97	45,0	45,0	50,0
	Diferenta arie (mp)		-1,0	-1,0	-6,0
	Valoare ajustare (EUR)		-584,9	-641,5	-3.602,9
	Ajustare (%)		-2%	-2%	-12%
	Justificare ajustare	S-a ajustat diferenta de suprafata a comparabilelor fata de suprafata constructiei subiect inmultita cu valoarea unitara a constructiei			
13	Nivel/Total niveluri constructie	0/4	4/4	0/4	0/4
	Ajustare (%)		3%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		766,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a ajustat comparabila 1, cu 1-4%, sunt la etaje superioare in blocuri de pana la 4 etaje			
14	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-a ajustat comparabila 1, 2, 3 cu 00% deoarece finisajele acestuia sunt similare fata de proprietatea de evaluat.			
15	Compartimentare/Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu AU fost necesare ajustari.			
16	Loc parcare/Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
17	Boxa	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
18	Centrala termica	Da	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
19	Alte ajustari (terase, teren in proprietate exclusiva, acces la dotari condominiu, termosistem refacut etc)	FARA Balcon, centrala termica, baia renovata an 2018, bucatarie renovata an 2018, schimbat usi an 2018, casa scarii buna	Balcon, similar	Fara balcon, similar	Balcon mare, inchis cu termopar
	Ajustare (%)		-3%	0%	-5%
	Valoare ajustare (EUR)		-766,7	0,0	-1.493,8
	Justificare ajustare	AU fost necesare ajustari (3%-10%)			

CONFORM CU ORIGINAL

Balcon mare, inchis cu termopar

Ajustare NETA		-4.418,2	-2.883,5	-11.669,2
Ajustare NETA (%)		-17,3%	-10,3%	-39,1%
Ajustare BRUTA		5.951,5	6.807,0	11.669,2
Ajustare BRUTA (%)		23,3%	24,3%	39,1%
Numar corectii (diferite de zero)		4	3	4
Valoare ajustata (EUR)		21.137	25.142	18.206

Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari aferente	4	4		
Valoare (EUR)	21.137	21.137		
Valoare abordarea prin piata APARTAMENT (EUR)	21.137	rotunjit	21.100	
Valoare abordarea prin piata APARTAMENT (LEI)			104.335	

Data evaluarii (zz.11.aaaa):

27.07.2022

1 EUR=

4,9448

! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.

ARGUMENTARE:

EUR	21.100
LEI	104.335

CONFORM CU
ORIGINALUL



Mun. HUNEDOARA, str. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PART. 3, ap.63, jud. HUNEDOARA
01.06.1965
04.07.2022

An evaluate

ANALIZA OFERTELOR PIETEI IMOBILIARE ASUMATE IN EVALUARE

Legenda:

XXXX Conditii diferite, ref. la sistem de incalzire, suprafata, existenta parcarii, balcon

Concluzii privind oferta:

Rezultat	18	19	18
agreat	18	19	18
respins	1	0	1
Total elemente comparatie	19	19	19

Concluzii privind oferta:

Legenda:

Concluzii privind oferta:

[Handwritten signature]

Mun. HUNEDOARA, J. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, nr. 63, jud. HUNEDOARA
01.06.1965
04.07.2022

Mun. HUNEDOARA, J. MUNTENIEI, nr. 1, bl.V1, sc.D, et.PARTER, nr. 63, jud. HUNEDOARA
01.06.1965
04.07.2022

CONFORM CU ORIGINALUL

Legenda:

Concluzii privind oferta:

	26.900	32.000	29.500	32.500	32.000	
conditii identice						
XXXX	Conditii diferite, ref. la sistem de incalzire, suprafata, existenta parcarii, balcon					
Rezultat	18	14	19	18	17	19
agreat	18	14	19	18	17	19
respins	1	5	0	1	2	
Total elemente comparatie	19	19	19	19	19	19

Legenda:

Concluzii privind oferta:

Concluzii privind oferta:

[illegible]

Total elemente comparatie

Specificatii

Suprafata utila 45,0 m²

Numar camere 2

Numar bai 1

Etaj etaj 4

Compartimentare semidecomandat

Confort 1

Anul constructiei 1985

Numar niveluri 4

Locuri parcare 1

Structura de rezistent beton

Numar bucatarii 1

Numar balcoane 1

Vecinatati Profi micro 5

Disponibilitate proprietate Imediat

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon

Usa intrare Lemn

Podele Parchet

Usi interior Lemn

Pereti Faianta

Mobilat Nemobilat

Dotari imobil Acoperis

Descriere

Apartament situat intr-o zona linistita a municipiului Hunedoara, in apropierea magazinului Profi din micro 5.

Imobilul este cu doua camere semidecomandate, bucatarie, baie, hol si camara, etaj 4 din 4 iar blocul are acoperis.

Incalzirea este cu centrala proprie pe gaz si calorifere. Publi24_1646711118

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand apartament 2 cam. Semidec. x +

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-de-vanzare-in-hunedoara-central-ju...

Trackmatic - Portal | Yahoo

publi24.ro

Contul meu | Favorite | Curier | Adauga agent

Cauta anunturi

Toate judetele | Toate categoriile

Publi24 | Anunturi | Imobiliare | De vanzare | Apartamente de vanzare | Apartamente 2 camere

Apartament 2 camere de vanzare in hunedoara, central, jud. hunedoara

Hunedoara, Hunedoara Central | Vezi pe harta

26 900 EUR 599€/m²

07xx xxx xxx Arata telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga telefon

Fa oferta

Vizualizari: 1295

Reporteaza



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

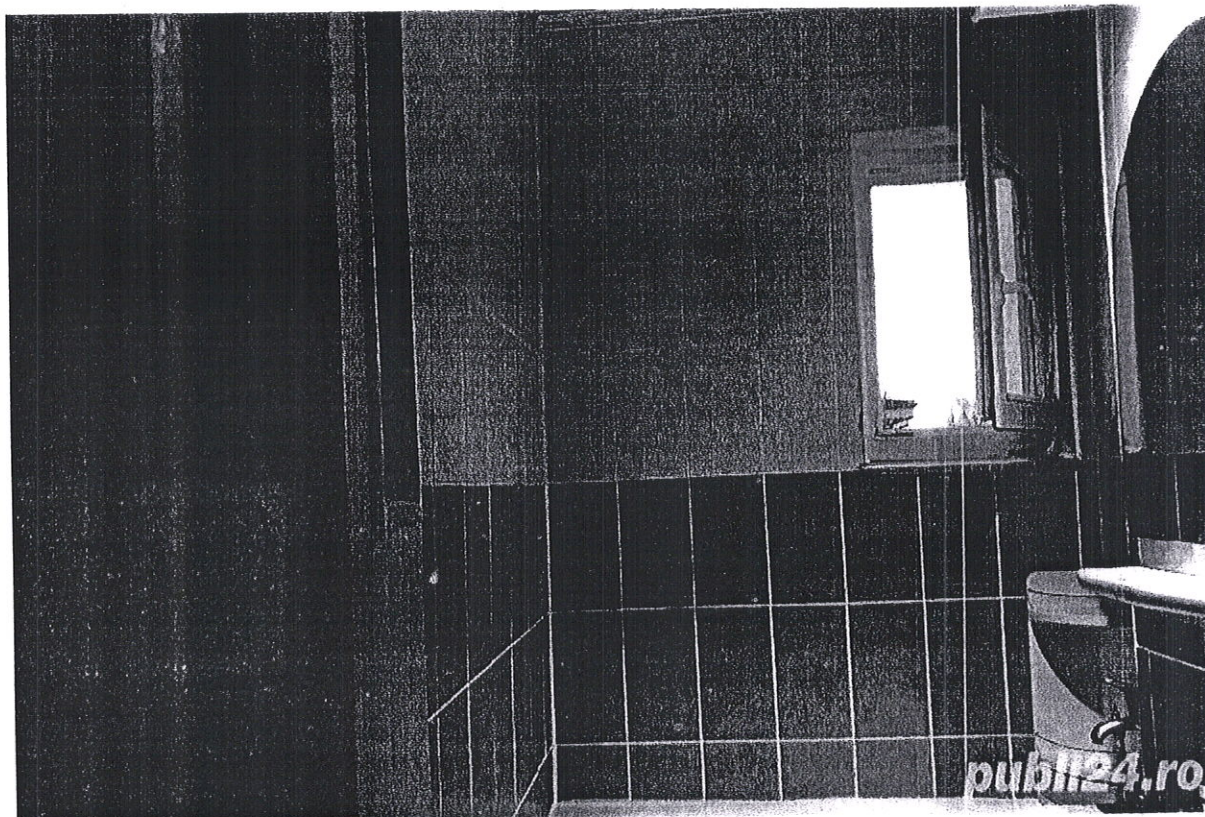
publi24.ro

Apartament cu doua camere decomandate

32 000 EUR 582€/m²

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 22.07.2022 11:12:35



Specificatii

Suprafata utila 55,0 m²

Descriere

Vând apartament cu doua camere decomandate, situat în zona micro 4, utilat cu centrală termică, geamuri termopan, ușă metalică, gresie și faianță în baie și bucatărie. Publi24_1648575757

Vezi detalii pe www.romimo.ro

CONFORM CU
ORIGINALUL

[method]=index)

3

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

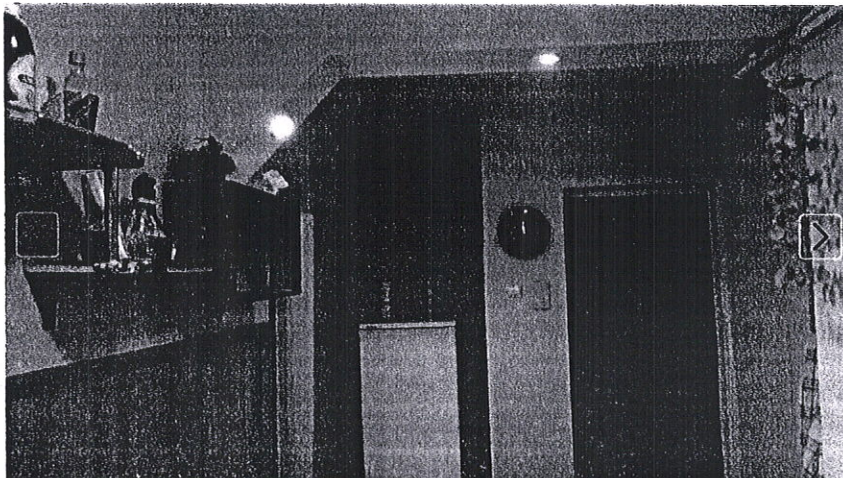
< Inapoi

[Pagina principală](#) / [/ Imobiliare / Imobiliare /](#) [Apartamente - Garsoniere de vanzare / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare /](#) [2 camere / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere /](#) [2 camere - Hunedoara / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet /](#) [2 camere - Hunedoara / Imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara /](#)

Charter Hurghada -
Meraki Resort - Adults...
649 €
Rezerva

Charter Antalya - H
SENSITIVE PREMIU
439 €
Rezerva

Ads by karpaten.ro



VANZATOR



Cristian
Pe OLX din Iulie 2015
Activ azi la 08:26
[\[/d/oferte/user/Lrhq/\]](#)



Intră în contul tău OLX sau
creează un cont nou
pentru a contacta acest
vânzător



Intră în cont / Cont nou

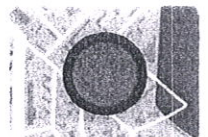
Suna vanzatorul

Trimite mesa

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

LOCALIZARE

📍 Hunedoara,
Hunedoara



Postat 19 Iulie 2022

Apartament de vânzare cu 2 camere zonă bună Hunedoara

29 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=239414835&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#)

[\[/PURCHASE/REFRESH/PRC\]](#)
REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=239414835&PRODU](#)
[ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 45 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

DESCRIERE

Apartamentul se află în orasul Hunedoara, Strada Streiului, micro 4, langa scoala si gradinita numărul 2, este dotat cu centrala termica, termopane izolat pe interior, subsol renovat recent, usa scari este noua cu clip la intrare, holul scarii si zona de intrare este renovata.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ads by splendor.ro

🔍

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]{url}=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta-de-vanzare-cu-2-camere-zona-buna-hunedoara-IDgcYJB.html%23fbd25fba&ref\[0\]\[action\]=redire](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]{url}=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta-de-vanzare-cu-2-camere-zona-buna-hunedoara-IDgcYJB.html%23fbd25fba&ref[0][action]=redire)

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [/ Imobiliare / Imobiliare /](#) [Apartamente - Garsoniere de vanzare / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare /](#) [2 camere / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere /](#) [2 camere - Hunedoara / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere / hunedoara-judet /](#) [2 camere - Hunedoara / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere / hunedoara /](#)

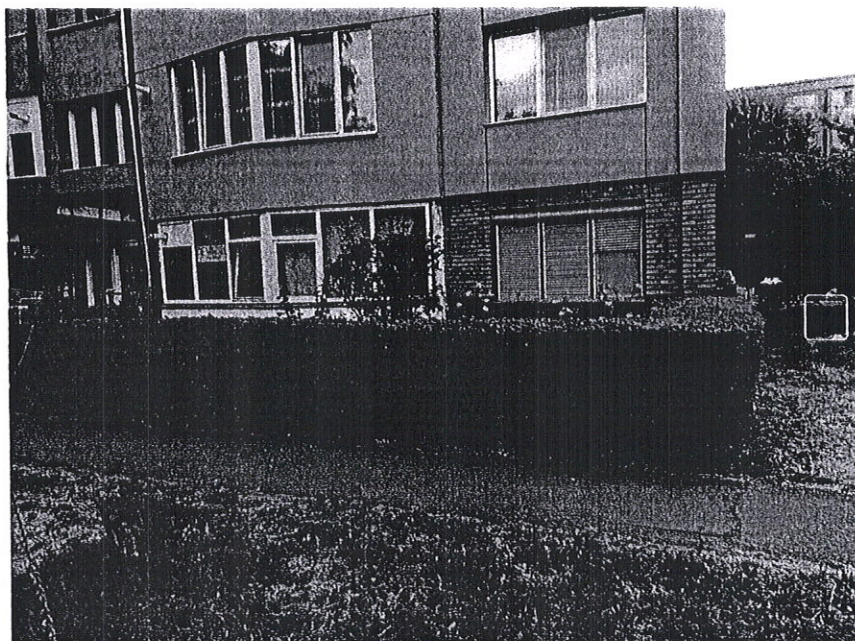
Charter Zanzibar -
Golden Tulip Zanzibar...
1.249 €
Rezerva

Eftalia Aqua Resort
Hotel
51 €
Rezerva

Charter Dubai - Hotel
Hilton Garden Inn Dub...
729 €
Rezerva

Ads by karpalen.ro

▶ ×



○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○



VANZATOR



priv

Pe OLX din **ianuarie 2019**

Activ azi la 14:21

[/d/oferte/user/ca6ip/](#)



Intră în contul tău OLX sau
creează un cont nou
pentru a contacta acest
vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)

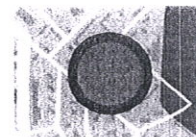
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/d/oferte/user/ca6ip/](#)

LOCALIZARE

📍 Hunedoara,
Hunedoara



Postat 05 iulie 2022

Apartament 2 camere in Hunedoara

32 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=240545395&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=240545395&PRODU ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: Parter

DESCRIERE

Apartament 2 camere parter, zona M2, strada Transilvaniei, bl. v6, canalizare separată, balcon mare închis cu termopan, mobilat și utilat cu centrală termică, aragaz, frigider... zonă liniștită IN ZONA SE AFLA ȘCOALA, NON-STOP, KAUFMANN, LIDL, GARA, RATA DUNABE (redacted)

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ads by crockpot-romania.ro

Slow Cooker 5.6L Digital T...

Mancăruri delicioase și toate
rețetele preferate gătite fără
stres, gata exact atunci când d...
299,99lei

Cumpără

Express Multicooker cu ga...

Express Multicooker cu gătire
sub presiune Crock-Pot, 5.6L, 8
setări rapide, 4 moduri de gătir...
499,99lei

Cumpără

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]=Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fcamere-in-hunedoara-IDghIqr.html%239555919b5%2Faction=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]=Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fcamere-in-hunedoara-IDghIqr.html%239555919b5%2Faction=redirector&ref[0][method]=index)

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [/ / Imobiliare / Imobiliare /](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare /](#) / [2 camere / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere /](#) / [2 camere - Hunedoara / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere / hunedoara-judet /](#) / [2 camere - Hunedoara / Imobiliare / apartamente-garsoniere-de-vanzare / 2 camere / hunedoara /](#)

Absolut Blue 1.75L

111,04 lei

CUMPĂRĂ

Ads by finestore.ro

Fautor 310 Altitudii

Sauvignon Blanc -

34,49 lei

CUMPĂRĂ



VANZATOR



cristian

Pe OLX din martie 2020

Activ azi la 13:50

[/d/oferte/user/kxDU3/](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vanzatorul

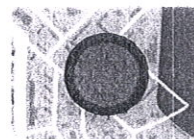
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/d/oferte/user/kxDU3/](#)

LOCALIZARE



Hunedoara,
Hunedoara



Postat 28 iunie 2022

Apartament 2 camere micro 3

32 000 €

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=240220201&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)

REACTUALIZEAZĂ [AD-ID=240220201&PRODU:ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_F](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 45 m²

An constructie: inainte de 1977

Etaj: 3

DESCRIERE

Apartament 2 camere

Etaj 3

Pe mijloc

Mesaje [/myaccount/answers/](#)



[\(https://www.olx.ro/observed\)](#)

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ads by mercari.ro

[\(https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]Contul\[uri\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta-tau-camere-micro-3-IDgfvn.html%239555919b55&ref\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index\)](#)

Pantaloni scurți si bermud...

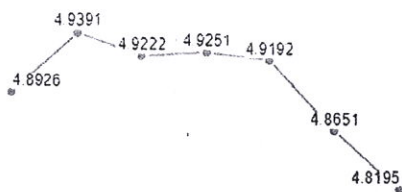
Pantaloni scurți si bermude Copii
REGATTA

51 lei
Cumpără

Pantaloni scurți si bermud...

Pantaloni scurți si bermude
Barbati COLUMBIA

90 lei
Cumpără



Cursuri valutare

Cursul mediu (/curs-valutar-medi) pe ultimele 3 luni

	Iunie	Mai	Aprilie
Euro	4.9448	4.9462	4.9437
Dolar SUA	4.6756	4.6776	4.5638

Valori minime și maxime pe ultimele 3 luni

	Euro max	Euro min	Dolar max	Dolar min
Iun	4.9475	4.9411	4.7464	4.5996
Mai	4.9490	4.9417	4.7643	4.5912
Apr	4.9480	4.9409	4.7005	4.4763

Curs valutar BNR online și actualizat la zi

Afișează cursul BNR din data

04/07/2022

Cursul BNR comunicat în data de 4 iulie 2022. Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR (<https://www.cursbnr.ro/despre-cursul-bnr>)

Denumire	4 Iul. 2022		1 Iul. 2022		30 Iun. 2022	
<u>Euro (curs-euro)</u>	4.9448	-0.0013	4.9461	+0.0007	4.9454	+0.0024
<u>Dolarul SUA (curs-dolar)</u>	4.7348	+0.0062	4.7286	-0.0138	4.7424	+0.0419
<u>Francul elvețian (curs-franc-elvetian)</u>	4.9342	+0.0031	4.9311	-0.0155	4.9466	+0.0147
<u>Lira sterlină (curs-valutar-lira-sterlina)</u>	5.7408	+0.0320	5.7088	-0.0437	5.7525	+0.0288
<u>Leva bulgarească (curs-leva)</u>	2.5282	-0.0007	2.5289	+0.0004	2.5285	+0.0012
<u>Rubla rusească (curs-rubla)</u>	0.0846	-0.0022	0.0868	-0.0002	0.0870	-0.0037
<u>Randul sud-african (curs-rand)</u>	0.2901	+0.0008	0.2893	-0.0023	0.2916	+0.0001
<u>Realul brazilian (curs-real)</u>	0.8882	-0.0118	0.9000	-0.0151	0.9151	+0.0228
<u>Renminbi-ul chinezesc (RMB) (curs-renminbi)</u>	0.7077	+0.0018	0.7059	-0.0024	0.7083	+0.0065
<u>Rupia indiană (curs-rupie)</u>	0.0600	+0.0002	0.0598	-0.0002	0.0600	+0.0005
<u>100 Woni sud-coreeni (curs-woni)</u>	0.3651	+0.0004	0.3647	-0.0005	0.3652	+0.0032
<u>Peso-ul mexican (curs-peso)</u>	0.2341	+0.0001	0.2340	-0.0007	0.2347	+0.0015
<u>Dolarul neo-zeelandez (curs-dolar-neo-zeelandez)</u>	2.9589	+0.0383	2.9206	-0.0313	2.9519	+0.0289
<u>Dinarul sârbesc (curs-dinar)</u>	0.0421	0	0.0421	0	0.0421	0
<u>Hryvna ucraineană (curs-hryvna)</u>	0.1602	+0.0002	0.1600	-0.0013	0.1613	+0.0021
<u>DST (curs-dst)</u>	6.2995	+0.0084	6.2911	-0.0130	6.3041	+0.0386
<u>Noua lira turcească (curs-lira-turceasca)</u>	0.2814	-0.0010	0.2824	-0.0018	0.2842	+0.0026
<u>Gramul de aur (curs-gram-de-aur)</u>	274.8111	+1.8082	273.0029	-3.3003	276.3032	+1.9315
<u>Dolarul austrian (curs-dolar-australian)</u>	3.2560	+0.0362	3.2198	-0.0456	3.2654	+0.0337
<u>Dolarul canadian (curs-dolar-canadian)</u>	3.6859	+0.0247	3.6612	-0.0117	3.6729	+0.0234
<u>Coroana cehă (curs-coroana-ceha)</u>	0.1999	0	0.1999	0	0.1999	+0.0001
<u>Coroana daneză (curs-coroana-daneza)</u>	0.6647	-0.0003	0.6650	+0.0002	0.6648	+0.0004
<u>Lira egipteană (curs-lira-egipteana)</u>	0.2512	-0.0003	0.2515	-0.0008	0.2523	+0.0027

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

FISA NR. 1

Apartament 2 camere

1. Identificare:

Nr. inventar

1

Proprietar:

BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

Anul dobandirii

2010

Anul PIF

1965

Nr. CF

Adresa:

Jud. Hunedoara, Hunedoara, str. Munteniei nr.1, bl.V1, sc.D, Parter, ap.63

2. Descrierea tehnica:

Regim inaltime

ST+P+4E

Structura de rezistenta

Fundatie

beton armat

Structura

stâlpi si cadre beton armat

Plansee

beton armat

Pereti exteriori

zidarie de BCA

Pereti interiori

zidarie de BCA, placat caramida aparenta

Acoperis

Acoperis

tp terasa necirculabilă

Finisaje

Exterioare

simple

Interioare

tencuieli si zugraveli simple si tapet

Pardoseli

parchet stejar, gresie

Timplaria

Exterior

PVC cu geam termopan

Interior

PVC cu geam termopan

Instalatie electrica

Iluminat

da, fluorescent

Forta

nu

Instalatii sanitare

Alimentare

da

Canalizare

da

Instalatie incalzire

Tip instalatie

racord la centrala termica pe gaz

Alte utilitati

telefon

internet

3. Elemente geometrice

B.1. Suprafata construita:

45,22 mpAc

B.2. Suprafata desfasurata totala:

45,22 mpAd

B.3. Numar camere

2

B.4. Inaltimea medie:

3,4 m

B.5. Spatii rezidentiale

45,22 mp

%

100,00%

B.6. Spatii nerezidentiale:

mp

0,00%

B.7. Spatii administrative:

mp

B.8. Teren aferent constructiei

9 mp

4. Elemente geometrice definite in extras CF nr. 61521-C2/07.08.2017

C.1. Suprafata construita Fisa A:

mpAc

C.2. Suprafata construita Fisa A:

45,22 mpAc

C.3. Suprafata construita la sol (C.1.+C.2.)

45,22 mpAc

C.4. Suprafata CF nr. -C2

45,22 mpAc

CONFORM CU
ORIGINALUL

C.3. Suprafata luata in calcul la evaluare

45,22 mpAd

5. CONCLUZII: Categorie de utilizare

Rezidential

100,00%

Nerezidential

0,00%

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL

Autoriz.nr.0789, prin evaluator autorizat ANEVAR BIRIȘ LIVIU IOAN, leg. ANEVAR nr.10703, certif. EPI, EI, EBM
DEVA, str. MIHAI EMINESCU, nr. 103, bl. C2, sc. D, ap. 44, Parter, jud. HUNEDOARA
Tel/fax : 0254 211335 mobil : 0744 644831, e-mail : liviu.biris@yahoo.com

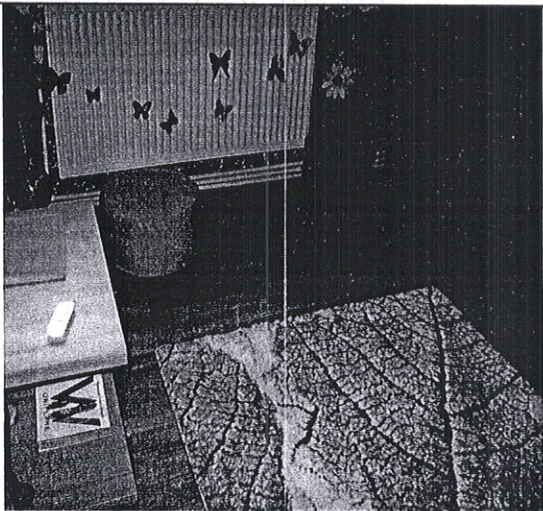
FISA CLADIRII

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI		
BOBOICIOV STEFANIA MARCELA – PERSOANĂ FIZICĂ		
CONSTRUCȚIE DE BAZA	Tip. Bloc. Locuinte ST+P+4	AN PIF cca 1965
Su (CF)=43,97MP	Scd (mp) =43,22MP	Stare tehnica: BUNA
CF nr.	Nr.topo :	Nr.cer.CF
Denumire :	Apartament 2 camere in mediu urban - bloc de locuințe	
Adresa :	Str. Munteniei, nr.1, bl.V1, Sc.D, et. PARTER, ap. 63, loc. HUNEDOARA, jud. Hunedoara	
Utilizare declarata :	Apartament 2 camere in mediu urban - blocului de locuinte	
STRUCTURA	Caramida si cadre din beton armat	
TAMPLARIE INTERIOARA	Tamplarie din lemn, renovata de catre chirias	
TAMPLARIE EXTERIOARA	Tamplarie din PVC cu geam termopan, renovata de catre chirias	
FINISAJE EXTERIOARE	Tencuieli si zugraveli clasice, cu caramida aparenta	
FINISAJE INTERIOARE	Tencuieli si zugraveli clasice, renovate de catre chirias	
INSTALATII ELECTRICE	Energie electrica de joasa tensiune, renovata de catre chirias	
DATE GENERALE	- Regim de inaltime: ST+P+4 - Renovari: DA, efectuate de către chiriaș - Cartea constructiei: nu are - Sistem de incalzire: Centrala termica instalată de catre chirias	
DESCRIERE CONSTRUCȚIE, COMPARTIMENTARE		
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	- Structura de rezistenta independenta, cadre din beton armat - Pereti: de compartimentare: zidarie BCA; de inchidere: BCA - Planseu: din beton - Pardoseli: gresie - Parchet: lemn - Acoperis: tip terasa - Balcon: NU ARE - Finisaje exterioare: terasit si caramida aparentă - Finisaje interioare: tapet - Calitatea finisajelor: buna - Instalatii electrice: monofazic, joasa tensiune - Instalatii sanitare: renovata de catre chirias - Instalatii de incalzire: independenta, Centrala termica instalată de catre chirias - Tamplarie interioara: tamplarie lemn - Tamplarie exterioara: tamplarie termopan renovata de catre chirias Inaltime catalog: 3.25 m - Modificari exterioare fata de plan: Alte modificari, Nu sunt - Modificari interioare fata de plan: Nu sunt - Contract de INCHIRIERE - Cartea constructiei: Nu are - Starea actuala: BUNA - Starea de folosinta in exploatare	

CONFORM CU
ORIGINALUL

INSOL RE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARI SRL

Autoriz.nr.0789, prin evaluator autorizat ANEVAR BIRIȘ LIVIU IOAN, leg. ANEVAR nr.10703, certif. EPI, EI, EBM
DEVA, str. MIHAI EMINESCU, nr. 103, bl. C2, sc. D, ap. 44, Parter, jud. HUNEDOARA
Tel/fax : 0254 211335 mobil : 0744 644831,e-mail : liviu.biris@yahoo.com

	Efectuata reparatie capitala si consolidare elemente balcon si interioare de către chiriaș
DESCRIERE AMPLASAMENT, VECINĂȚĂȚI ȘI ZONĂ	
DESCRIERE TEREN ȘI AMENAJĂRI	Terenul aferent construcției subiect este INCLINAT
DESCRIERE VECINĂȚI	În vecinătatea imediată se găsește blocuri de locuințe, rețea de magazine
LOCALIZARE DESCRIERE ZONĂ	Localizat în oras mun. HUNEDOARA Zona urbana, PERIFERIC Zona cu caracter rezidențial Zonă matură cu drumuri asfaltate
PROPRIETAR	PRIMĂRIA HUNEDOARA
ALTE DOTARI	Nu este cazul
CORECTII	
Finisaje interioare	*
Finisaje superioare	*
Pardoseli din gresie (hol+baie)	*
Instalatii electrice	*
Instalatii sanitare	*
Alimentare cu apa	*
Instalatii de incalzire	*
Parcare proprie	-
Corectie de inaltime	
Inaltime catalog	
Inaltime efectiva	
Pondere in % din valoarea componentei	
CONCLUZIE	- Stare generala: BUNA - Aspect : BUN - NU SE recomandă efectuarea unei expertize tehnice - Reparatia CAPITALA, la momentul evaluării A FOST efectuată de catre actualul chirias.
	

CONFORM CU
ORIGINALUL





ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Certificat seria C.
Nr 1015/26 11 2021



Certificat seria M.
Nr 486/26 11 2021



Certificat seria S.
Nr 321/26 11 2021

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod.331128, Județul Hunedoara, Tel. +4 0254 716322, Fax. +4 0254 716087, E-mail: info@primariahunedoara.ro



22-54536-PMH Primaria Hunedoara 01.07.2022

Către,

SC INSOL RE CONSULTANTA SI EVALUARI
Str. M. Eminescu nr.103, bl.C2, sc.D, ap.44
loc. Deva, jud. Hunedoara

Prin prezenta vă rugăm să ne comunicați dacă valoarea de piață recomandată pentru "Raportul de evaluare" întocmit de către dumneavoastră, conform datelor din tabelul de mai jos, se menține și în prezent.

În situația în care valoarea de piață estimată în raportul de evaluare nu se menține, vă rugăm să procedați la actualizarea acesteia.

Nr. crt.	NUME ȘI PRENUME	ADRESĂ	NR. INREG. LA EVALUATOR	DATA RAPORT DE EVALUARE
1	BOBOICIOV ȘTEFANIA	STR.MUNTENIEI NR.1, BL.VI,AP.63	43/30.03.2021	14.04.2021

PRIMAR
Bobouțanu Dan



Director executiv
Direcția Patrimoniu
Albu Marinela - Margareta

Șef Birou Fond Locativ
Iorgoni Monica Vasilica

Întocmit
Risteiu Cristina

CONFORM CU
ORIGINALUL

IV. REZILIAREA CONTRACTULUI

rea chiriei, cu condiția notificării prealabile, într-un termen minim de 60 de zile
rea Municipiului Hunedoara, atunci când:
iașul nu achită chiria cel puțin 3 luni consecutive;
iașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte
rente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părți ale acestora;
iașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
iașul nu a respectat clauzele contractuale;
iașul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 3 luni;
iașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;
iașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței;
iașul sau membrii familiei menționați în contract au dobândit o altă locuință corespunzătoare;
iașul a părăsit locuința și nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30 zile.
ntul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termenele și modalitățile prevăzute în contract.
de restituire a bunului dat în locațiune, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 și art.1809.
semenea constituie titlu executoriu și se reziliaza contractul pentru neplata chiriei și a taxelor comune în termen de 3 luni
se de neplata.
ntractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data
i decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE

așul are obligația de a părăsi locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu
a și cheltuielile pentru servicii și întreținere vor fi achitate de chiriaș pe toată perioada cât a ocupat efectiv locuința;
turile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru
n actele normative în vigoare.
ntul contract se va completa cu actul adițional pentru plata taxelor comune, în cazul în care Asociația proprietarilor nu

CONFORM CU
ORIGINALUL



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Certificat seria C.
Nr. 827/26.10.2018



Certificat seria M.
Nr. 393/26.10.2018



Certificat seria S.
Nr. 256/26.10.2018

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod.331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

ACT ADIȚIONAL

NR.1 din data de 28.01.2020

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr.33 / 01.03.2019

Între:

Municipiul Hunedoara, în calitate de proprietar, cu sediul în Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, județul Hunedoara, reprezentat prin Primar **Dan Boboutanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar cu aparține domeniului public, numit în continuare *locator*

Și **BOBOICIOV STEFANIA MARCELA** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 944826, CNP 2690718200884 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de Închiriere nr.33/01.03.2019 pentru locuința situată în Hunedoara, STR. MUNTENIEI NR. 1 BL. VI SC. D ET. P AP. 63, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA, Jud Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.03.2020 la data de 28.02.2025.

Art.2 Se modifică în mod corespunzător Cap.I **OBIECTUL CONTRACTULUI**, alin(4) din contract.

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Primar,

DAN BOBOUTANU

prin
ADMINISTRATOR PUBLIC
CRISTINA PONTA

Director Executiv,

Direcția Economică

Aurelia Anisoara Popa

[Signature]
Sef Serviciu FLRAPAI,

Odeta Viviana Ciocirlic

Vizat consilier juridic,

Preda Camelia



Intocmit,

Boldura Mirela

LOCATAR,

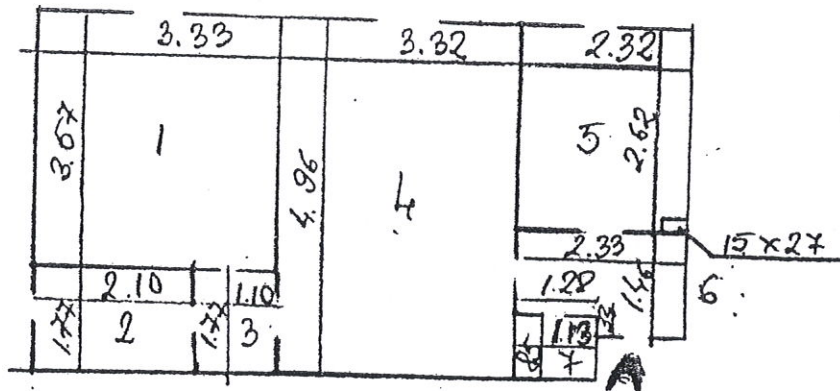
BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

[Signature]

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

319



1. cameră $3.33 \times 3.57 = 11,88$
2. baie $2.10 \times 1.77 = 3,71$
3. sas $1.10 \times 1.77 = 1,94$
4. cameră $3.32 \times 4.96 = 16,46$
5. bucatărie $2.32 \times 2.62 - (0.15 \times 0.27) = 6,03$
6. hol $2.33 \times 1.46 - (1.28 \times 0.32) = 2,99$
7. cămară $1.13 \times 0.85 = 0,96$

Total 43,97

Intocmit:
c. arh. Popa Gabriel

Desenat:
Gheorghe

Verificat:
[Signature]

Urugări apar:

DRAGOMIR ION &
MIHAELA
STR. MUNTENIEI Nr. 1
Bl. V1 ap. 64

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



NR. 33 / 01.03.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabila

Între Municipiul Hunedoara, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 județul Hunedoara, reprezentat prin Primar L. Boboutanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și BOBOICIOV STEFANIA MARCELA legitimat cu buletin (carte) de identitate seria HD nr. 839005 eliberat(a) de SPCLEP HUNEDOARA, calitate de chirias, in baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuintei nr 114/1996, republicata, cu modificarile si completari ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicata, cu modificarile si completari ulterioare, si a Ordonantei de urgenta nr.40 / 19 republicata cu modificarile si completari ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriază, iar al doilea, calitate de chirias, ia cu chirie locuința din Hunedoara STR. MUNTENIEI NR. 1 BL. V1 SC. D ET. P AP. 63, HUNEDOARA, județul Hunedoara, compusă din 2 camere, în suprafață de 29.00 mp si dependințe în suprafață de 16.00 mp, alte dependințe în suprafață de 0.00 și curte, grădină în suprafață de 0.00 mp.

Locuința, care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusă din membrii (chirias, soție, soț, copii) specificați în fișa suprafeței locative anexă la prezentul contract.

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de 01.03.2019 pana la data de 29.02.2020 .

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 74,69 RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria datorată se achită în numerar la casierie, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna anterioară.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în funcție de actele normative în acest domeniu.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toata durata închirierii locuinței;

- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;

- administratorul este de acord ca, chiriasul sa procedeze la incheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte reglementările tehnice si dispozitiile de aparare impotriva incendiilor si sa nu primejduiasca, prin deciziile si faptele lor, viata, bunurile si mediul.

- să efectueze lucrari de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalațiile de utilități pe cheltuiala proprie a chiriasului;

- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

- dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

- să achite lunar taxele comune;

- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

- să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

- să predea la mutarea din locuință, administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;

- sa nu subinchirieze locuinta altor persoane.

- chiriasul va incheia contracte individuale privind utilitatile (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

CONFORM CU
ORIGINALUL



ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Certificat seria C.
Nr. 627/26.10.2018



Certificat seria M.
Nr. 393/26.10.2018



Certificat seria S.
Nr. 256/26.10.2018

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	29,00	29,00	0,00	
2	Dependinte	16,22	16,22	0,00	

Membrii familiei stabiliți conform art. 17 din Legea 114 / 1996

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Boboiciov Stefania Marcela	Titular	1969		venituri ocazionale	1.000,0

Declar - sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere ca nu realizam alte venituri in familie decat cele declarate mai sus.

Chirias,
BOBOICIOV STEFANIA MARCELA

Intocmit,
Boldura Mirela

Semnatura _____

CONFORM CU
CRIC 12/2011

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA



405  HD

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD
SÉRIE HD NR 944826
CNP 2690718200884 72E2R
Nume/Nom/Last name BOBOICIOV
Prenume/Prenom/First name ȘTEFANIA-MARCELA
Cetățenie/Nationalite/Nationality Română / ROU
Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth Jud.PH Mun.Câmpina
Domiciliu/Adresse/Address Jud.HD Mun.Hunedoara
Str.Munteniei nr.1 bl.V1 sc.D ap.63
Emisă de/Delivree par/Issued by SPCLEP Hunedoara Valabilitate/Validite/Validity 20.06.19-18.07.2029
Sex/Sexe/Sex F

IDROUBOBOICIOV<<ȘTEFANIA<MARCELA<<<<
HD944826<7ROU6907189F290718122008842

CONFORM CU
ORIGINALUL

Furnizor: TERMOMINISTAL S.R.L.

Nr. O.R.C./ser: 220794/2003

C.I.F.: RO15238311

Capital Social: 280 Lei

Sediu: HUNEDOARA, Bd. DACIA, Nr. 25,

B1, V3, An. 63, Parter

Județul: Hunedoara

IBAN: RO99 RNCB 0162 0198 4633 0001

Bancor: BCR HUNEDOARA

Telefon: 0254/719.797

Setia HDXDE

Nr. 00000129

FACTURA

Cumpărător: BOBOICION RATAEL

HOREL

(denumire, formă juridică)

Nr. factură:

05.11.2000

Nr. ord. registru com./eq.

1630719204940

Sediul: MUNTENIA NR.1 B1 V163

Județul: HUNEDOARA

Cod IBAN

Banca

Data (zile, luna, an)

Nr. aviz însoțitor a mărfii (dacă este cazul)

Cota TVA: 24 %

DE PLATIT PRIN INCASARE, CONTINUT 167

TVA LA

Nr. ord.

Denumirea produselor sau a serviciilor

U.M.

Capătarea

Preț unitar fără TVA) - lei

Valoarea lei-

Valoarea TVA - lei-

1. CENTRALA PROTERM EN484KVA
2. RAD: 22-600/1200
3. -h- 22-600/1000
4. -h- 22-600/600
5. PORTE PROSOR 500/1200
6. TERMOSTAT Q2
7. MATERIALE INST. CALIT+TERM b

1
1
1
1
1
1
1

1.588,71
221,77
177,42
129,09
145,06
58,06
905,66

1.588,71
221,77
177,42
129,09
145,06
58,06
905,66

Date privind expediția: BOBOICION RATAEL

Numele delegatului

B.I./C.I. seria: 651120 nr. 1A

Mijlocul de transport

Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la

data de

Semnăturile

Semnătura și stampila furnizorului

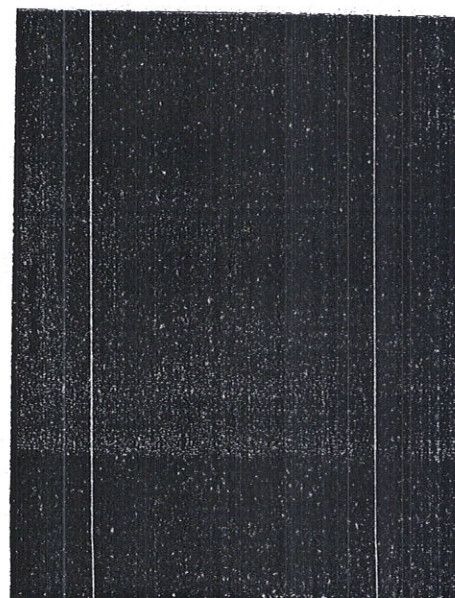
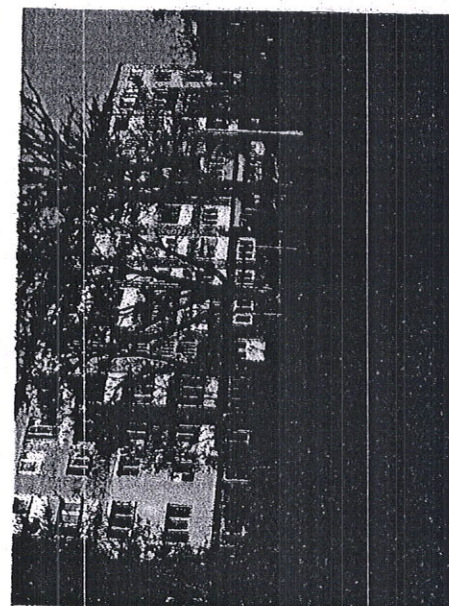
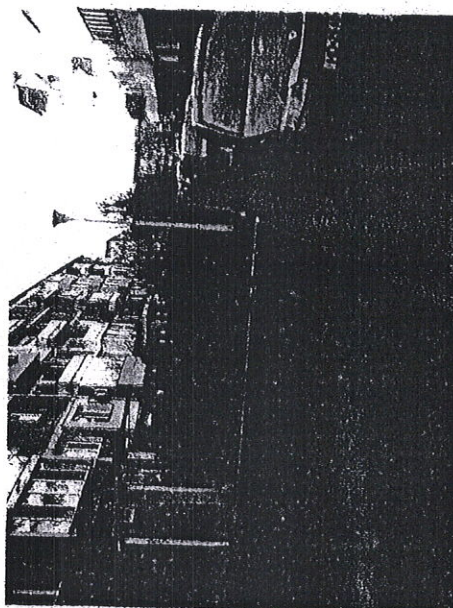
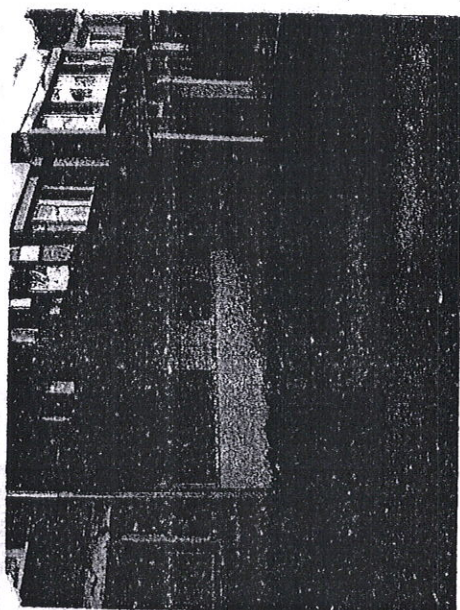
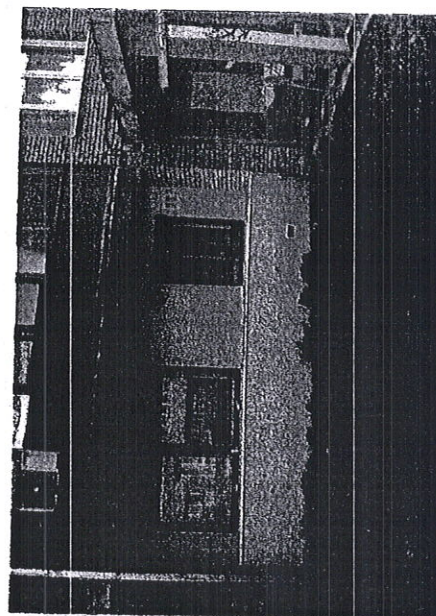
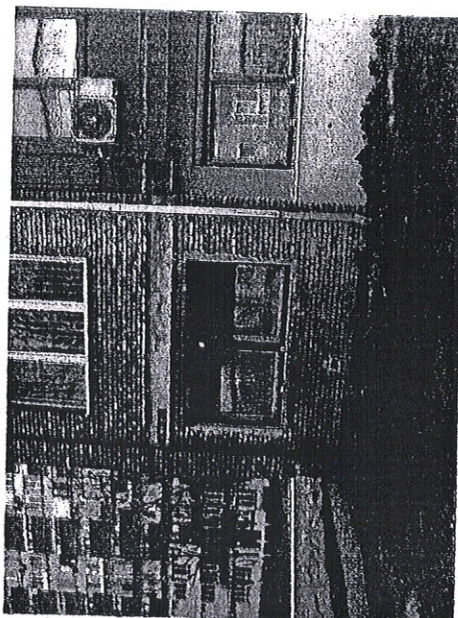
Semnătura de primire

Total de plată (col.5+col.6)

4.000

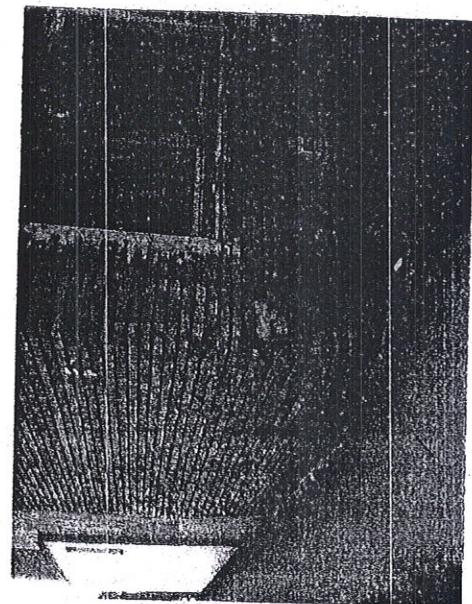
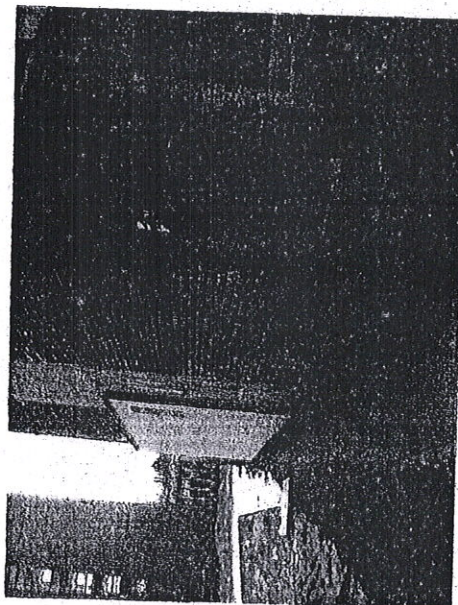
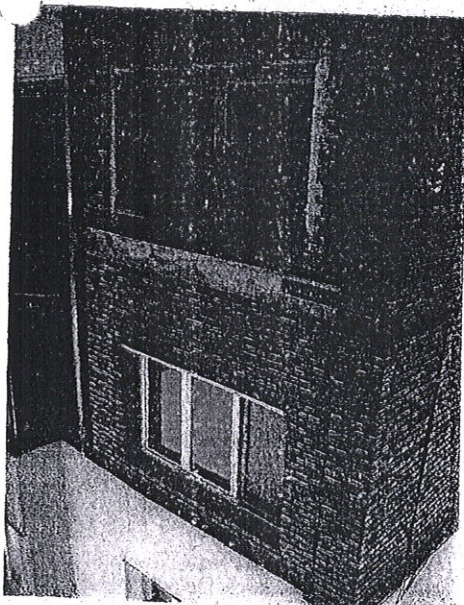
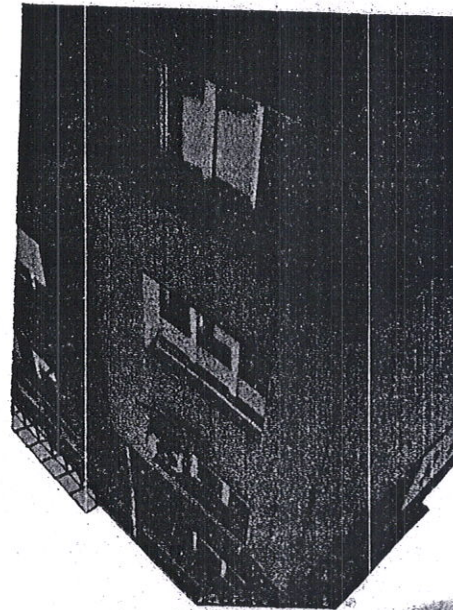
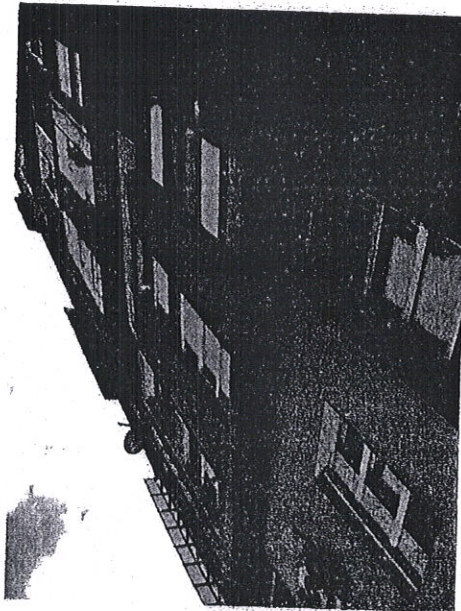
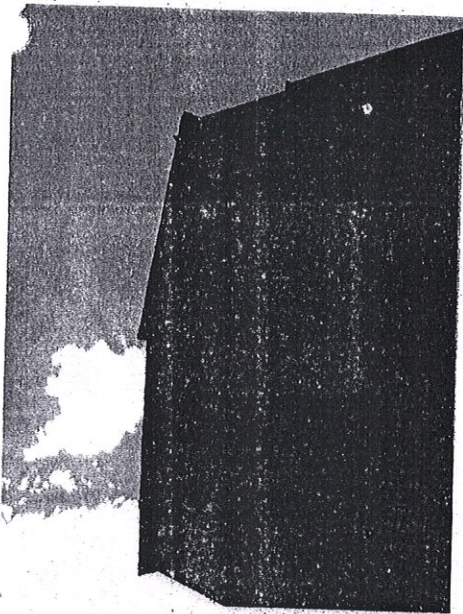
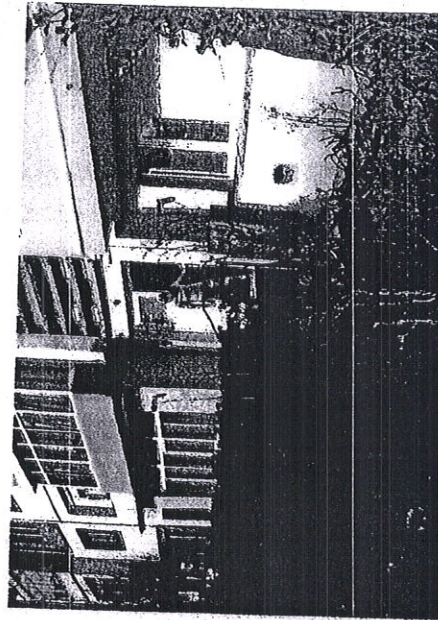
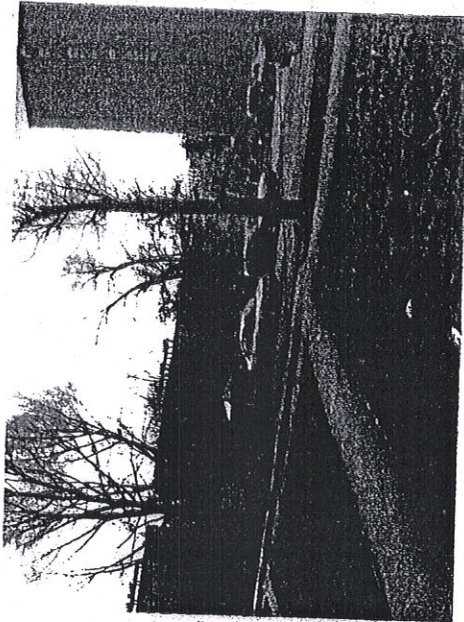
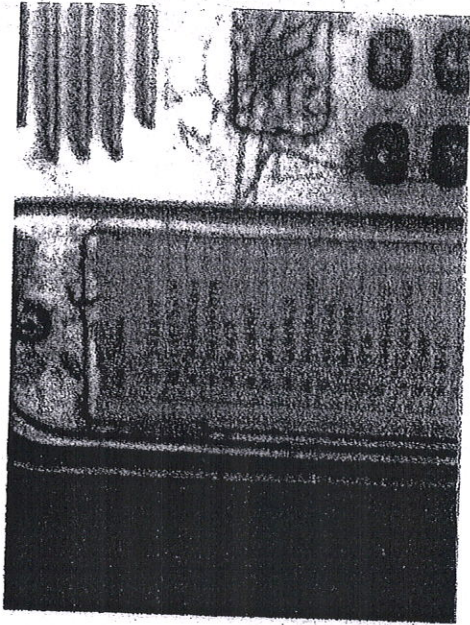
MOISA ANGELA 40 328839 220130203108

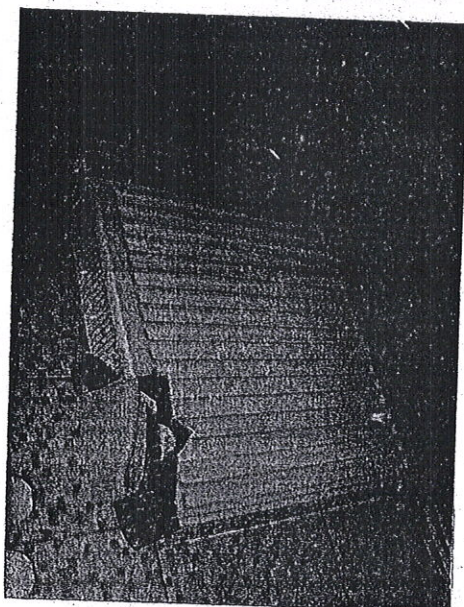
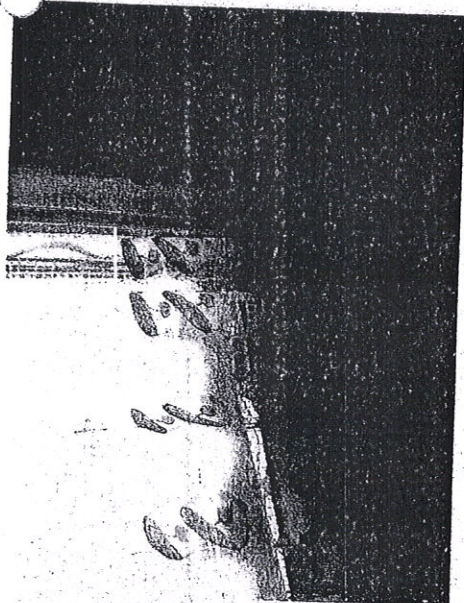
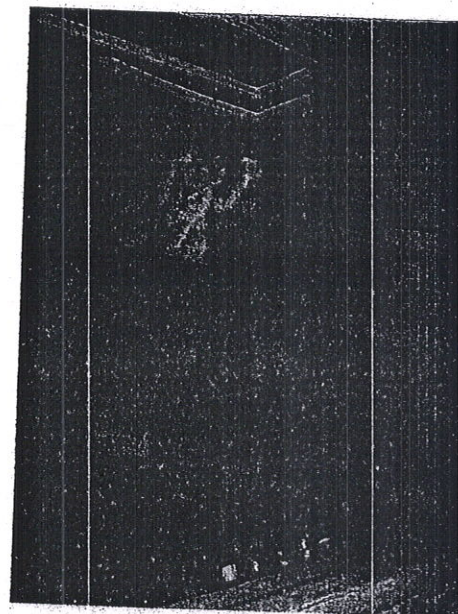
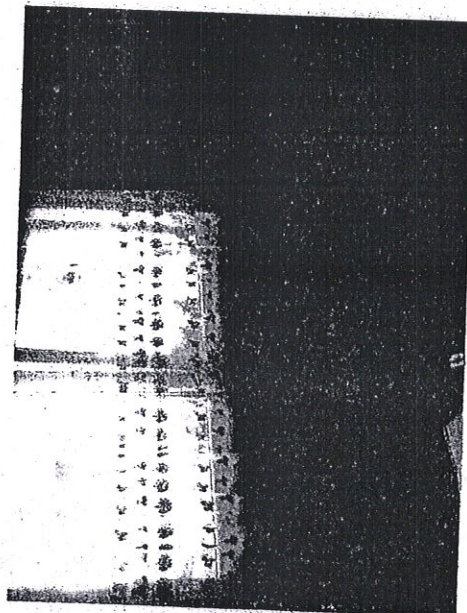
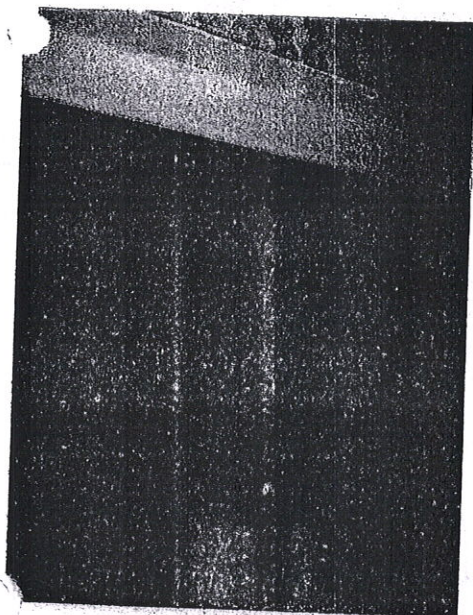
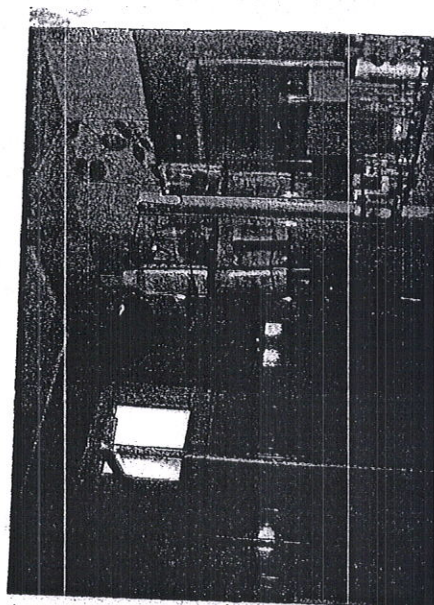
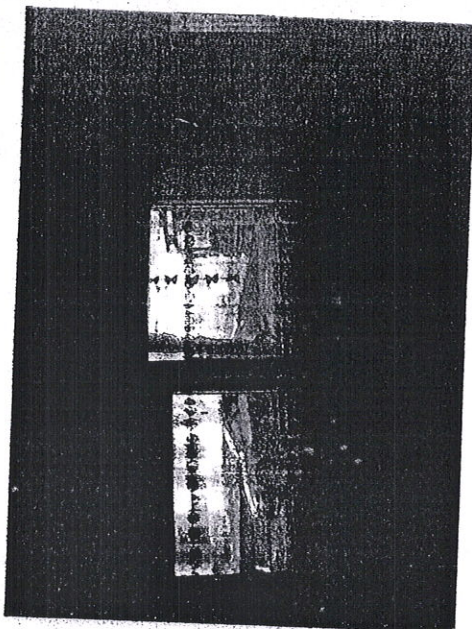
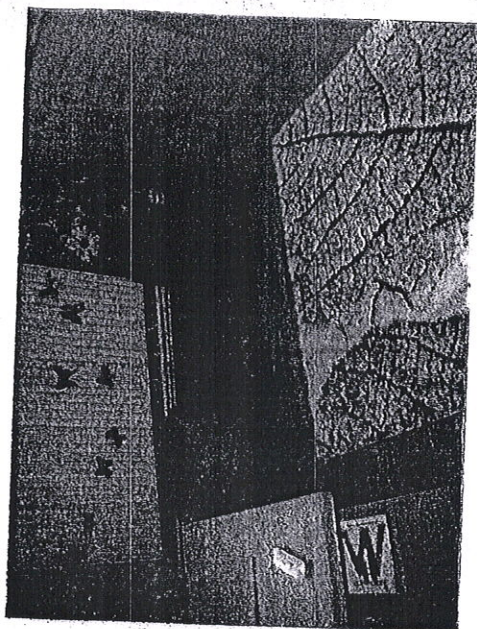
Întră la S.C. FRANGER S.A. Zalău - tel./fax: 0266/ 48 31



CONFORM CU
ORIGINALUL

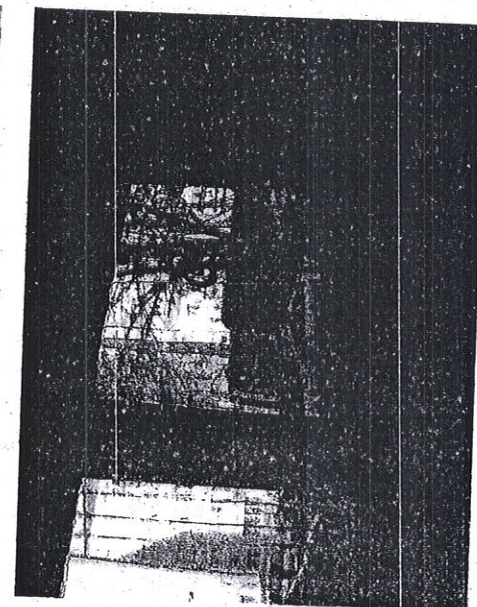
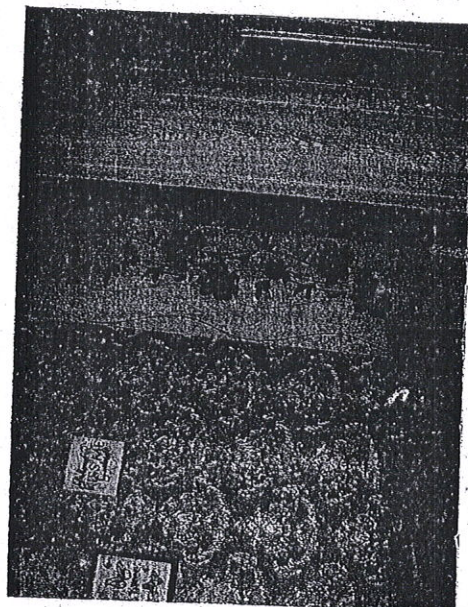
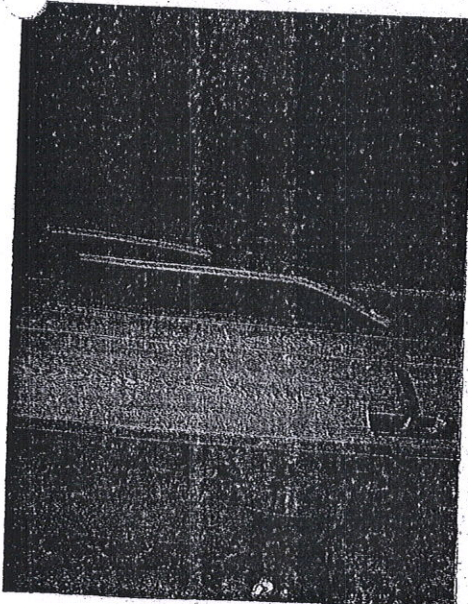
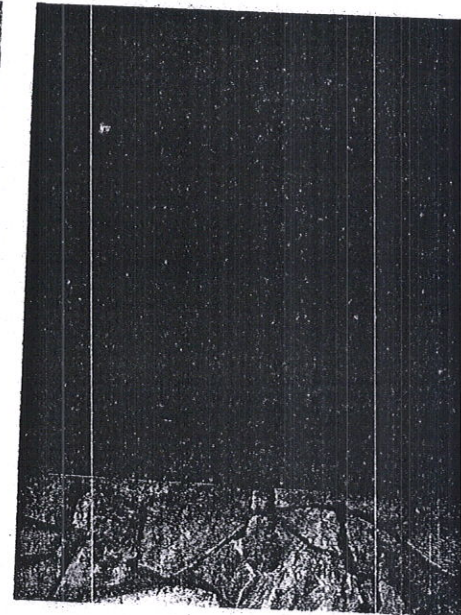
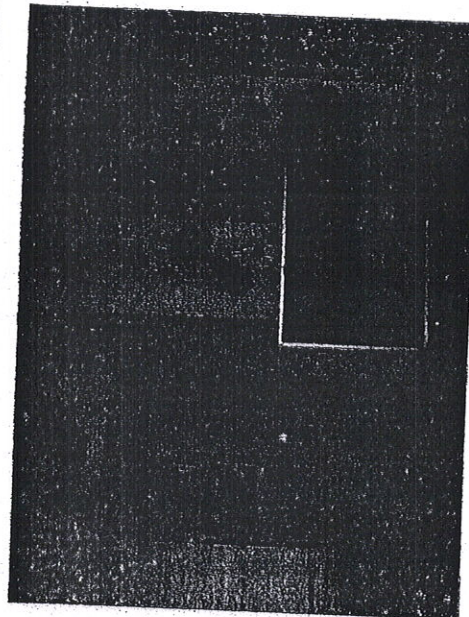
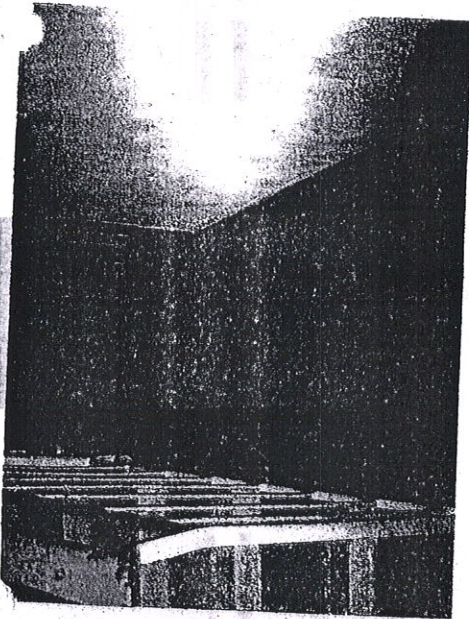
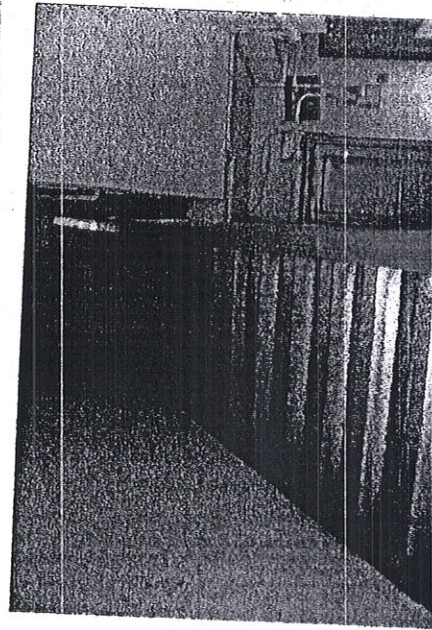
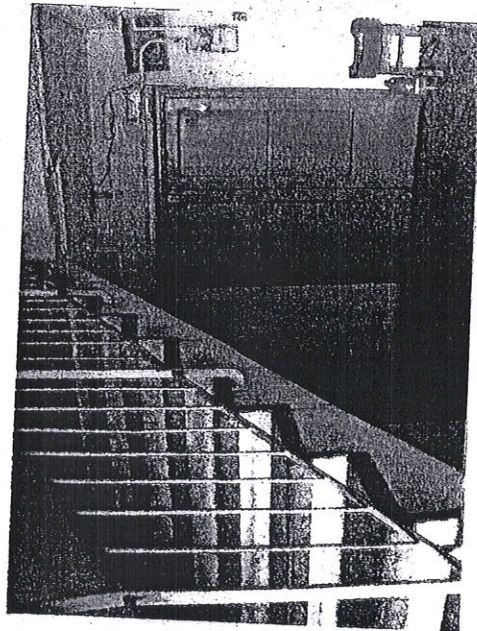
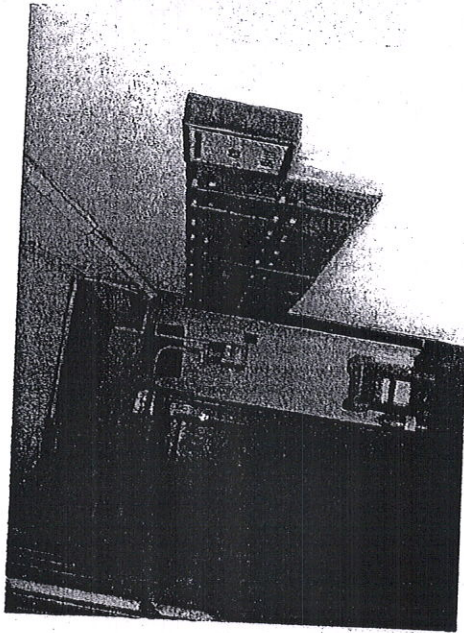
[Handwritten signature]





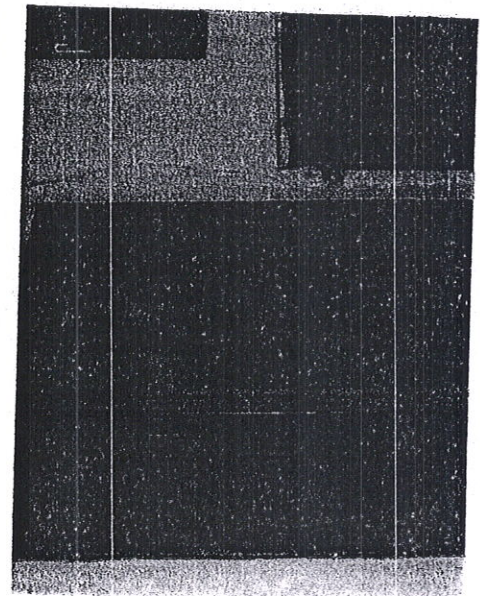
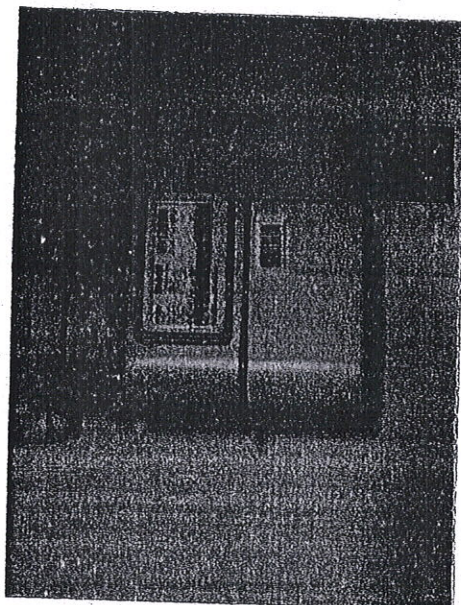
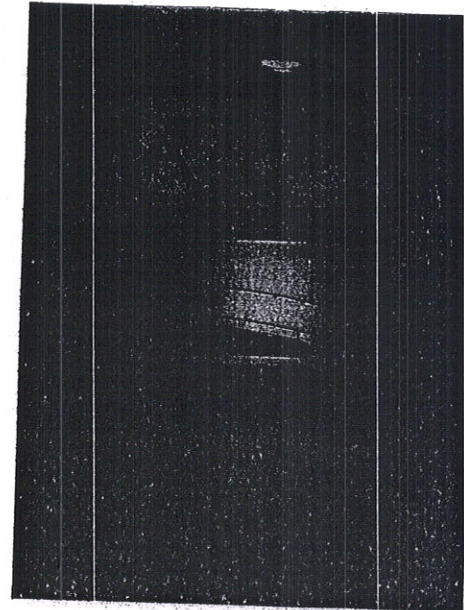
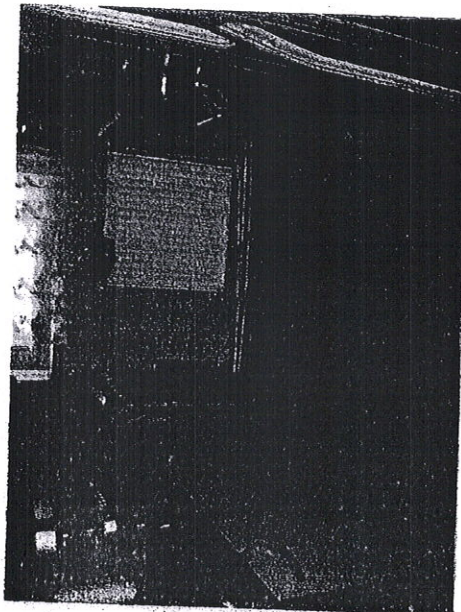
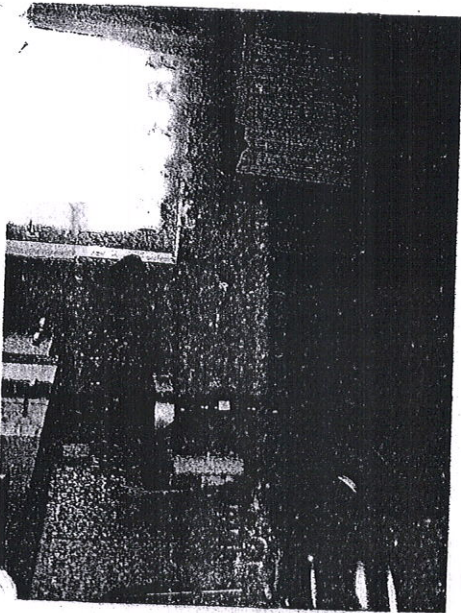
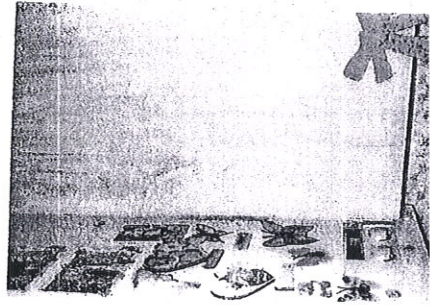
CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]