

P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA – sediu : Hunedoara, b-dul Traian 2bis,bloc1/30
F20/456/2002 ; C.I.F. 21275950
Tel.0354/884781, Mobil:0745 073979
e-mail: ilioasa_delia@yahoo.co.uk
nr.inreg.eval: 2529 / 11.08.2021

RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP REZIDENTIAL
Apartament cu doua camere situat la etaj 2 in bloc tip P+10E

Adresa Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2,
ap.nr.13, jud Hunedoara

Solicitant/Client BUCUR CORNELIA
(titular contract inchiriere)

Proprietar STATUL ROMAN – drept de administrare
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Data evaluării 09.08.2021

Valoarea de piață 18.300 LEI (3.730 EURO)

*cursul de schimb utilizat este cel valabil la
data evaluării: 4,9145 lei/EURO*

P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA



EVALUATOR AUTORIZAT
ing. ILIOASA DELIA DACIA
leg. nr. 13314
tel: 0745 073 979



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

[Signature]

Stimati domni/doamne,

Prezentul raport de evaluare se referă la următoarele bunuri imobile:
Imobil situat în localitatea **Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara** compus din:

- Apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camera, hol si balcon in s.utila : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp si dependinte= 14,40 mp).

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către solicitant.

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

Raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.

Abordările aplicate în prezentul raport au fost:

- abordarea prin piață
- abordarea prin capitalizarea venitului.

În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

În urma evaluării efectuate de evaluator, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorilor este că **valoarea de piață pentru bunul analizat este:**

18.300 LEI echivalent (3.730 EURO)

- ⇒ Valoarea nu include TVA-ul.
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9145. Valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara).

Prezentul raport respectă prevederile standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania), cu respectarea în principal a temei de evaluare și a legislației în vigoare la data evaluării.

Cu stima,

P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA

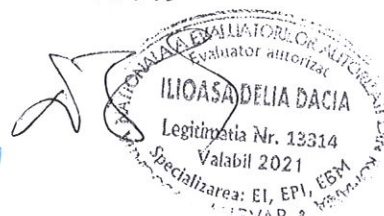


EVALUATOR AUTORIZAT
ing. ILIOASA DELIA DACIA

leg. nr. 13314

tel: 0745 073 979

CONFORM CU
ORIGINALUL



Pagina de titlu

Executant: **P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA**
Sediu: **Hunedoara, bld.Traian 2 bis, bl.1/30, jud. Hunedoara**

Nr. Lucrare: **2529 / 11.08.2021**
Denumire lucrare: **estimare valoare de piata**

Proprietate evaluată: **Proprietate imobiliara rezidentiala tip apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camera, hol si balcon in s.utila : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp si dependinte= 14,40 mp) situata in loc. Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara**

Proprietar: **STATUL ROMAN – drept de administrare MUNICIPIUL HUNEDOARA**

Data inspectie: **09.08.2021**

Data raport: **11.08.2021**

Evaluator autorizat: **ing. ILIOASA DELIA DACIA**
Nr.legitimatie **13314**

CONFORM CU
ORIGINALUL

RS



Cuprins

Scrisoare de înaintare	2
Pagina de titlu.....	3
Cuprins.....	4
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	5
Declarație de conformitate	6
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.	7
Drepturile de proprietate evaluate.	7
Tipul valorii estimate.	7
Ipoteze și ipoteze speciale.	8
Data evaluării. Moneda în care se exprimă valoarea estimată	9
Modalități de plată	9
Inspekția proprietății.....	9
Riscul evaluării.....	9
Sursele de informații utilizate	9
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
Identificarea proprietății. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre localitate, zonă, vecinătăți și amplasament.....	10
Descrierea proprietății.....	11
Analiza pieței imobiliare.....	12
Analiza celei mai bune utilizări	13
Abordarea prin piață	13
Abordarea prin venit	17
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	16
Anexe	17

CONFORM CU
ORIGINALUL

PA



Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camara, hol și balcon în s.utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E

Adresa Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara

Proprietar STATUL ROMÂN – drept de administrare MUNICIPIUL HUNEDOARA

Data inspecției 09.08.2021

Data evaluării 09.08.2021

Tipul valorii estimate valoare de piață

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Tipul proprietății

Tip imobil

Rezidențial

Apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camara, hol și balcon în s.utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E

Amplasare

micro 7

Data PIF

1975

Descriere proprietate

Apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camara, hol și balcon în s.utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E; Au (fără balcon)=36,60 mp; balcon=2,40 mp.

DATE PRIVIND LOCALIZAREA ȘI ACCESUL

Amplasare

Hunedoara, str.Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, zona periferică a localității-micro 7.

Acces

acces auto și pietonal din str. Pinilor

Vecinătăți

Blocuri de locuințe de tip P+4/10E

Parcare

langă bloc

Situația zonei

În stagnare

ABORDAREA EVALUĂRII

Metode de evaluare aplicate:

- abordarea prin piață
- abordarea prin capitalizarea venitului

REZULTATELE EVALUĂRII

Abordarea prin piață

3.730 eur 18.300 lei

Abordarea prin capitalizarea venitului

3.700 eur 18.200 lei

Abordarea pe bază de cost

Nu s-a aplicat

Curs valutar

4,9145 lei/eur

- valorile nu includ tva

OPINIA

EVALUATORULUI

3.730 eur

18.300 lei



CONFORM CU
ORIGINALUL

Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ed.2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, efectuată în data de **09.08.2021** în prezenta solicitant.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent fiind evaluator autorizat, membru titular ANEVAR - nr. legitimație 13314.
7. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

ing. ILIOASA DELIA DACIA

CONFORM CU
ORIGINALUL



Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.

OBIECTUL EVALUĂRII:

Apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camera, hol și balcon în s. utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str. Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E; Au (fără balcon)=36,60 mp; balcon=2,40 mp, proprietar STATUL ROMÂN- drept de administrare Municipiul Hunedoara, închiriat de dna Bucur Cornelia conform Contract de închiriere nr.287/20.12.2017 – Act Adicional nr.2 din 29.11.2019 (perioada de valabilitate 01.01.2020-31.12.2024).

SCOPUL EVALUĂRII:

Estimarea valorii de piață a imobilului descris mai sus.

Scopul prezentului raport de evaluare este eventuala vânzare către actualul chirias, conform decretului Lege nr.61/1990 a Legii nr.85/1992 și Legii nr.244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, pentru aceasta fiind nevoie de opinarea valorii de piață exprimată într-un raport de evaluare.

UTILIZAREA EVALUĂRII:

Eventuala vânzare către actualul chirias.

Drepturile de proprietate evaluate.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al: apartament cu 2 camere decomandate, bucatarie, baie, camera, hol și balcon în s. utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str. Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E; Au (fără balcon)=36,60 mp; balcon=2,40 mp, proprietar STATUL ROMÂN- drept de administrare Municipiul Hunedoara, închiriat de dna Bucur Cornelia conform Contract de închiriere nr.287/20.12.2017 – Act Adicional nr.2 din 29.11.2019 (perioada de valabilitate 01.01.2020-31.12.2024).

Dreptul de proprietate este considerat valabil și neafectat de eventuale sarcini, conform informațiilor puse la dispoziție de solicitant resp.beneficiar, care poartă răspunderea pentru exactitatea acestora.

Tipul valorii estimate.

Ținând cont de scopul evaluării, prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ed.2020 respectiv se supune normelor naționale ANEVAR 2020: SEV 100 – Cadru general, SEV 103 - Raportare, precum și a ghidurilor GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu SEV 400 - Verificarea evaluării.

Având în vedere considerentele de mai sus, în lucrare se va estima valoarea de piață, care, conform standardului SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, reprezintă suma estimată, pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Data evaluării : 09.08.2021

Ipoteze și ipoteze speciale.

IPOTEZE:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, în concordanță cu care este exprimată opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din raportul de evaluare. Acestea sunt:

- a. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală și responsabilă.
- b. Se presupune că toate autorizațiile de funcționare pentru utilizarea proprietății considerată în raport, pot fi obținute de către orice utilizator al spațiului;
- c. Raportul de evaluare este întocmit la cererea utilizatorului lucrării mandatat de către client și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, utilizatorului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara celor menționate anterior.
- d. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- e. Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.
- f. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.
- g. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta clientul respectiv utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători cadastrale, expertize) acestea vor avea prioritate.
- h. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
- i. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile, adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- j. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către utilizatorul lucrării mandatat de către clientul numit în raport, în scopul precizat în raport.



CONFORM CU
ORIGINALUL

RS

IPOTEZE SPECIALE:

- In estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate a fost luata in calcul ipoteza speciala si anume ca aceasta proprietate se va putea vinde in conditii speciale prevazute de lege numai chirasului (proprietatea nu este scoasa la vanzare pe piata libera);
- In estimarea valorii de piata evaluatorul nu a tinut cont de imbunatatirile aduse imobilului (acestea au fost suportate de chiras).

Data evaluării. Moneda în care se exprimă valoarea estimată

DATA EVALUĂRII:

Data evaluării este **09.08.2021**.

MONEDA RAPORTULUI:

Valoarea estimată a fost exprimată în LEI și EURO la cursul de schimb valabil la data evaluării și anume **1 euro = 4,9145 lei**.

Valorile estimate în EUR 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 imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară.

Modalități de plată

Pentru întocmirea raportului a fost luată în considerare plata integrală.

Inspekția proprietății

Inspekția bunului imobil evaluat a fost realizată de către Ilioasa Delia Dacia, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR legitimație nr. 13314, la data de 09.08.2021.

Riscul evaluării

RISCURI: Perioada probabila de vanzare a unor asemenea proprietati este de minim 12 luni, iar in functie de pret si conditiile de negociere se poate intinde chiar peste 24 de luni.

Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite din partea beneficiarului, proprietarilor imobilelor, cât și din alte surse, date statistice și pe inspekția proprietăților. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către beneficiar respectiv proprietar.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- site-uri specializate;
- diverse lucrări puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR (Procesul de evaluarea a proprietăților imobiliare - descrierea și inspekția proprietăților imobiliare; Evaluarea proprietăților imobiliare- Aplicații ale evaluării; Ghid practic de evaluare; Inspekția proprietăților în scopul evaluării).



CONFORM CU
ORIGINALUL

Data evaluării : 09.08.2021

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA ILIOASA DELIA DACIA, al clientului și al utilizatorului.

Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară evaluată se identifică cu apartament cu 2 camere decomandate, bucatărie, baie, camara, hol și balcon în s. utilă : 29,12 mp (2 camere= 24,60 mp și dependințe= 14,40 mp) situată în loc. Hunedoara, str. Pinilor, nr.6, bloc 38, sc.A, etaj 2, ap.nr.13, jud Hunedoara, amplasat la etaj 2 în bloc de locuințe tip P+10E; Au (fără balcon)=36,60 mp; balcon=2,40 mp, proprietar STATUL ROMÂN- drept de administrare Municipiul Hunedoara, închiriat de dna Bucur Cornelia conform Contract de închiriere nr.287/20.12.2017 – Act Adicional nr.2 din 29.11.2019 (perioada de valabilitate 01.01.2020-31.12.2024).

Proprietatea nu a fost măsurată de evaluator. Schița din raportul de evaluare prezintă dimensiunile proprietății și este realizată pentru a ajuta clientul respectiv utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători cadastrale, expertize) acestea vor avea prioritate.

Atestez faptul că nu am făcut o expertiză a structurii și nici nu am inspectat porțiunile proprietății care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acele porțiuni fiind considerate în stare bună de reparații și condiționare.

De asemenea, atestez faptul că la data inspecției proprietății nu am făcut o expertiză sau o testare a sistemului electric, gazului, sistemului de încălzire, canalizare, tevi sau alte utilități. Am considerat că inspecția acestor elemente, care nu au fost inspectate, nu vor demonstra defecte ale materialelor și nu vor afecta în mod negativ prezenta evaluare.

Proprietar: STATUL ROMÂN- drept de administrare Municipiul Hunedoara, apartament închiriat de dna Bucur Cornelia conform Contract de închiriere nr.287/20.12.2017 – Act Adicional nr.2 din 29.11.2019 (perioada de valabilitate 01.01.2020-31.12.2024).

Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.

Ca acte de proprietate au fost prezentate următoarele documente, anexate în copie la prezentul raport de evaluare :

- CI solicitant;
- Contract de închiriere nr. 287/20.12.2017;
- Anexa la Contract de închiriere nr. 287/20.12.2017;
- Act Adicional nr.2 din 29.11.2019;
- Relevu apartament.



Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220-270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație

CONFORM CU
ORIGINALUL

Ry

de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

- Relief: deluros-muntos
- Ape: râul Cerna
- Resursele naturale: zăcăminte de piatră, minereuri feroase, lemn, talc, potențial în creșterea animalelor.
- Gradul seismic: 6 Mercalli

Proprietatea evaluata este amplasata in localitatea Hunedoara, zona periferica-micro 7.

Tipul zonei

- Zona rezidentiala

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun foarte aproape cu mijloace de transport suficiente
- Unități comerciale: spatii comerciale, magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate
 - Unități de învățământ (mediu si superior) – da
 - Unitati administrative – da
- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Rețea urbană de apă: *existentă*
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă*
- Rețea urbană de gaze: *existenta*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*
- Rețea urbană de telefonie: *existentă*
- Poluare scazuta

Descrierea proprietății

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINȚE P+10E ▪ Etaj 2
ANUL PIF	▪ 1975
CARACTERISTICI	▪ Structură: beton ▪ Închideri perimetrice: beton ▪ Acoperiș: tip terasa ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Aspect interior nesatisfactor, utilități incomplete
DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În capitolul ANEXE este prezentat releveul apartamentului 2 camere=24,60 mp si dependinte=14,40 mp (cu balcon) conform Anexa la Act additional nr.2/29.11.2019
GRADUL DE CONFORT	Confort: II ; de comandat
TÂMPLĂRIE	▪ Exterioară: PVC cu geam termopan (investitie chirias) ▪ Interioară: uși interioare lemn + metalica de acces(investitie chirias)

FINISAJE	- Finisare inferioara - Pardoseli: parchet lemn in camere si mozaic in rest - tencuieli si zugraveli in var+lavabil (investitie chirias)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale - Curenți slabi - Iluminat incandescent
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Instalatie de incalzire – nu exista
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	Din rețeaua orașului
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Aspect nesatisfacator, utilități incomplete

- In estimarea valorii de piata evaluatorul nu a tinut cont de imbunatatirile aduse imobilului (toate imbunatatirile descrise au fost suportate de chirias). Estimarea valorii s-a efectuat la finisaje inferioare, fara instalatie de incalzire, fara CT, fara tamplarie pvc.

Analiza pieței imobiliare

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Pentru o analiză de piață completă, este necesară stabilirea mai întâi a **condițiilor economice generale și a factorilor cu efect major asupra evoluției pieței imobiliare.**

De asemenea, pentru o analiză corectă a pieței imobiliare este necesară o analiză a următorilor factori determinanți:

- Analiza mediului comercial: Forțele economice (macro și microeconomice). Amenințări, oportunități. Cererea pentru imobilele analizate.
- Analiza evenimentelor cu influență majoră asupra pieței imobiliare.
- Activitatea anterioară, cea curentă și tendințele pieței imobiliare:

Piața imobiliară și-a continuat trend-ul descendent pe aproape toate segmentele pieței, cu mici variații conjuncturale.

Pentru perioada următoare nu se prevăd schimbări majore în evoluția generală a pieței imobiliare.

Piața analizată este piața proprietăților cu utilizare rezidențială situată în zona periferică a localității Hunedoara:

- oferta de imobile similare este scăzută;
- cererea de imobile similare: scăzută;
- echilibrul pieței: piața cumpărătorului, dezechilibru în favoarea ofertei;
- concluzii și tendințe: piața cumpărătorilor; posibilitatea reducerii ofertelor de tranzacționare.



Analiza celei mai bune utilizări

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare, care este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- permisă legal: Aici se analizează reglementările privind zonare, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;
- posibilă fizic: Aici se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic) condiții fizice;
- fezabilă financiar: Implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, utilizarea este fezabilă;
- maxim productivă: Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Principiul sustine ca, în scopul evaluării, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. În cazul în care clădirea sau amenajarea existentă va rămâne în continuare, cea mai bună utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate aduce proprietatea.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Având în vedere localizarea proprietății și ținând cont de cele 4 criterii, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea prezentă – utilizarea rezidențială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Analizând informațiile de piață se constată că nu există cerere pentru o altă utilizare decât cea rezidențială pentru imobilul analizat astfel încât cea mai bună utilizarea este cea prezentă – utilizarea rezidențială.

Abordarea prin piață

Consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Pentru procesul de evaluare, aplicarea proceselor de comparații este fundamentală.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață (comparații) este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea *abordării prin piață* poate fi limitată.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, atunci când există tranzacții recente sau oferte, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață. Aplicabilitatea metodei este limitată atunci când numărul de tranzacții este insuficient.

Metoda pleacă de la premisa că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile, analiza comparativă axându-se pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții. Metoda comparației directe presupune identificarea unor proprietăți similare și compararea acestora cu cea supusă evaluării, acest proces ducând la estimarea valorii de piață. Metoda dă rezultate foarte bune când este aplicată proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru a produce venit.

Oferta și cererea pieței sunt constituite de vânzători și cumpărători. Forțele cererii și ofertei tind spre echilibru, deși, în practică, acesta nu este atins niciodată.



Principiul substituției pe care se bazează metoda comparației directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi fost plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil. Principiul echilibrului arată că, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea reală de piață, relația dintre teren și construcții, respectiv dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru. De exemplu, analiza împrejurimilor proprietății evaluate trebuie să identifice toate influențele externe semnificative, reflectate în corecții aplicate proprietății supuse comparației. Astfel, două proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice identice pot avea valori de piață diferite dacă una dintre acestea are împrejurimi mai atractive decât cealaltă.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației poate limita aplicabilitatea metodei comparației directe. Astfel, reglementările de urbanism și de dezvoltare a infrastructurii, existența sau nu a facilităților fiscale, restricțiile de construire pot avea ca rezultat un număr mic de vânzări recente comparabile.

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- ✓ cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (tipul de proprietate, data tranzacției, localizarea, zonarea, dimensiunile etc.);
 - ✓ verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
 - ✓ compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, scoaterea din categoria comparabilelor;
 - ✓ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.
- pe baza criteriilor considerate relevante, s-au făcut corecții comparabilelor și s-au obținut valorile corectate.

Comparabilele utilizate, împreună cu alte date de piață sunt prezentate în anexe.

S-a ales ca valoare pentru imobilul subiect valoarea comparabilei la care s-a obținut cea mai mică corecție totală, adică cea a comparabilei C.

În cap. ANEXE este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18.300 LEI <i>echivalent 3.730 EUR</i>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

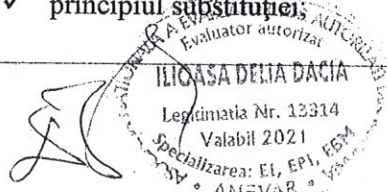
Abordarea prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

Abordarea pe bază de venit reprezintă una din cele trei mari categorii de abordare a evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând că acesta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce venituri, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament. Acestea trebuie să țină cont atât de factorii esențiali de influență, cât și de principiile de evaluare a proprietăților imobiliare:

- ✓ principiul cererii și ofertei;
- ✓ principiul substituției;



- ✓ principiul echilibrului;
- ✓ principiul influenței factorilor externi.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării. Măsurarea acestor câștiguri se face, în principal, sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Metodele de randament cuprind, deci, o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor și o altă categorie de metode bazate pe actualizarea fluxurilor. În prezentul capitol, se va determina valoarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării directe a veniturilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare pe baza metodei capitalizării este:

Valoare = Venitul Net din exploatare (VNE)/Rata de capitalizare (c).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt :

- ✓ venitul brut potențial (VBP) anual;
- ✓ venitul brut efectiv (VBE) anual;
- ✓ venitul net efectiv (VNE) anual;
- ✓ rata de capitalizare a veniturilor nete.

Determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor presupune parcurgerea etapelor:

- 1) estimarea veniturilor (brute și nete) anuale ce pot fi obținute din închirierea imobilului.
Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare.
- 2) Venitul brut potențial (VBP) 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 practicate în mod curent la data evaluării, stabilită anterior.
- 3) venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).
- 4) cheltuielile care se suportă din venituri sunt: impozitul pe proprietate, prima de asigurare, rezerva pentru reparații capitale, la care se mai adaugă în acest caz cheltuieli de amenajare a spațiilor nefinisate și eventual reparații curente și de întreținere.
- 5) venitul net de exploatare (VNE) se determină prin diferența între VBE și cheltuieli.
- 6) rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată dintr-o comparație a tranzacțiilor de proprietăți comparabile.
- 7) valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării prin metoda capitalizării veniturilor este calculată cu următoarea formulă: $Valoare = VNE/c$ (unde c = rata de capitalizare determinată).

Calculul ratei de capitalizare și fișa de calcul a valorii proprietății sunt anexate la prezentul raport.

OBSERVAȚII:

1. Rata de capitalizare a fost calculată pe baza datelor de piață – a se vedea cap. ANEXE.
2. Cheltuielile și gradul de neocupare :
 - grad de neocupare = 5 % (suprafete mici)
 - taxe proprietate – din informațiile primite se estimează o cheltuială de 25 Euro
 - asigurarea = 25 Euro
 - întreținere+reparații = 460 Euro

În cap. ANEXE este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.



CONFORM CU
ORIGINALUL

Data evaluării : 09.08.2021

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	18.200 LEI echivalent 3.700 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Abordarea prin piață (comparații) reprezintă cea mai adecvată abordare în cazul evaluărilor pentru vânzare. Informațiile utilizate sunt suficiente și identificabile.

În opinia evaluatorului, ținând cont de cerere și ofertă, de adecvarea abordărilor, de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate precum și de faptul că aceasta proprietate are statut special (vanzarea este guvernata de decretului Lege nr.61/1990 a Legii nr.85/1992 și Legii nr.244/2011 pentru modificarea art.16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat- vânzare numai chiriei actual) valoarea de piață pentru imobilul supus evaluării este de:

18.300 Lei (3.730 EURO)

fiind obținută prin **abordarea prin piață.**

⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9145. Valorile estimate în EUR 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 imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară.

Data evaluării este **09.08.2021**, dată la care este valabilă valoarea estimată.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în condițiile limitative detaliate în prezentul raport. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii juste, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor, ed.2020.

P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA



Evaluator autorizat
ing. Ilioasa Delia Dacia
membru titular ANEVAR leg. nr. 13314
expert evaluator EPI, EI, EBM



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Anexe



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI) -

ELEMENT DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
		A	B	C
Pret de oferta/vanzare (EURO)		12.500	12.900	12.500
Pret EUR/mp		379	369	357
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO)		-1.875	-1.935	-1.875
Pret corectat (EURO)		10.625	10.965	10.625
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.625	10.965	10.625
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.625	10.965	10.625
Conditii de piata		recent	recent	recent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.625	10.965	10.625
Localizare	micro 7	micro 6-mai buna	micro 7	micro 6- mai buna
Corectie (%)		-10%	0%	-10%
Valoare corectie (EURO)		-1.063	0	-1.063
Pret corectat (EURO)		9.563	10.965	9.563
Vechime (ani)	45	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		9.563	10.965	9.563
Suprafata utila	36,60	33	35	35
Diferenta suprafata utila (mp)		3,60	1,60	1,60
Pret corectat euro/mp		289,77	313,29	273,21
Valoare corectie (EURO)		1.043	501	437
Pret corectat (EURO)		10.606	11.466	10.000
Etaj	2/4	4/4	4/4	4/4
Corectie (%)		2%	2%	2%
Valoare corectie (EURO)		200	200	200
Pret corectat (EURO)		10.806	11.666	10.200
Tip imobil	P+10E	P+4E	P+4E	P+4E
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare corectie (EURO)		-2.161	-2.333	-2.040
Pret corectat (EURO)		8.645	9.333	8.160
Finisaje Interioare	inferioare	superioare	medii +izol.termica	medii
Pret finisaje(EURO/mp)		-100	-100	-65
Valoare corectie (EURO)		-3.660	-3.660	-2.379
Pret corectat (EURO)		4.985	5.673	5.781
Sistem incalzire	lipsa inst.incalzire+ CT proprie	inst.incalz+ CT proprie	inst.incalz+ CT proprie	inst.incalz+CT proprie
Corectie (%)		-30%	-26%	-26%
Valoare corectie (EURO)		-1.500	-1.500	-1.500
Pret corectat (EURO)		3.485	4.173	4.281
Tamplarie	lemn	PVC	PVC	PVC
Pret tamplarie EURO/mp		-15	-15	-15
Valoare corectie (EURO)		-549	-549	-549
Pret corectat (EURO)		2.936	3.624	3.732
Compartimentare	decom	semidecom	decom	decom
Corectie (%)		30%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		881	0	0
Pret corectat (EURO)		3.816	3.624	3.732
Corectie totala neta (EURO)		-6.809	-7.341	-6.893
Corectie totala neta (%)		-54%	-56,9%	-55%
Corectie totala brută (EURO)		11.056	8.744	8.168
Corectie totala brută (%)		88%	68%	65%
VALOARE ESTIMATA	3.730 €	18.300 lei		
cea mai mica corectie totala brută s-a efectuat pentru comparabila:				C

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



Venit brut potential VBP		eur
		960
	chirii nete/luna	80
	chirii nete/an	960
	alte venituri	0
Grad de ocupare (%)		95
Venit brut efectiv VBE		912
Cheltuieli de exploatare		510
	FIXE	50
	taxe proprietate	25
	asigurare	25
	alte	0
	VARIABLE	460
	intretinere+reparatii	460
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		402
RATA DE CAPITALIZARE (%)		11,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		3.655
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND		3.700
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (LEI) - ROTUND		18.200



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Tabel de calcul al ratei de capitalizare

Specificatie	1	2	3
Chirie lunara solicitata	125	125	125
Venit Brut Potential (EUR/an)	1500	1500	1500
<i>Grad de neocupare (5% din VBP)</i>	75	75	75
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1425	1425	1425
<i>Cbeltuieli proprietar (5% din VBE)</i>	71	71,25	71
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1354	1353,75	1354
Valoare proprietate (EUR)	12.500	12.900	12.500
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	10,8%	10,5%	10,8%
<i>propunere</i>			11,0%



CONFORM CU
ORIGINALUL

MA

P.F.A. ILIOASA DELIA DACIA
sediu : Hunedoara, b-dul Traian 2bis, bloc1/30
F20/456/2002 ; C.I.F. 21275950
Mobil:0745 073979
e-mail: ilioasa_delia@yahoo.co.uk
nr.inreg.: 2673 / 03.08.2022

Catre

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Directia Patrimoniu – Birou Fond Locativ

Prin prezenta, ca urmare a cererii dvoasta privind actualizarea valorii de piata a imobilelor descrise, va comunic noile valori de piata actualizate cu mentiunea ca acestea au fost estimate la finisaje inferioare (fara investitiile facute de chiriasi). Actualizarile au fost estimate fara inspectie.

nr.crt.	Nume si Prenume	Adresa	Valoare piata actualizata	
			lei	eur
1	BUCUR CORNELIA	Hunedoara, str.Pinilor nr.6, bl.38, ap.13	26.300	5.330
2	ACONSTANTINESEI CONSTANTIN	Hunedoara, str.Trandafirilor nr.19, bl.26, ap.36	27.400	5.550
3	MUNTEANU GABRIEL	Hunedoara, str.Pinilor nr.2, bl.41, ap.64	25.600	5.200
4	STOICONI CLAUDIA	Hunedoara, str.Independentei nr.6, bl.32, ap.40	18.500	3.760
5	SPATAR ILIE	Hunedoara, str.Prutului nr.6, bl.D1-8, ap.25	25.900	5.250
6	BULAUCA CLAUDIU- MIHAI	Hunedoara, str.Prutului nr.5, bl.D1-1, ap.25	25.900	5.250

Valorile nu contin TVA.

Curs valutar utilizat 1 eur= 4,9287 lei (02.08.2022).

Cu stima,

P.F.A. Ilioasa Delia Dacia

CONFORM CU
ORIGINALUL



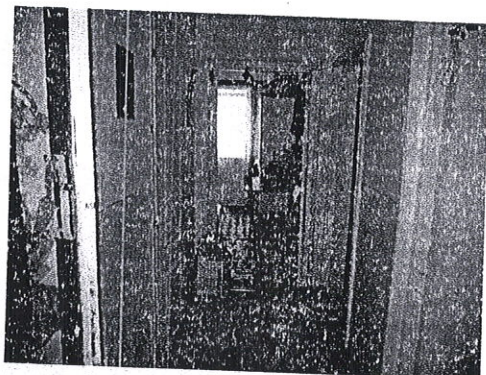
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI) -

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)		12.500	12.900	12.500
Pret EUR/mp		379	369	357
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corecție (EURO)		-625	-645	-625
Pret corectat (EURO)		11.875	12.255	11.875
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corecție (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		11.875	12.255	11.875
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corecție (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		11.875	12.255	11.875
Condiții de piață		actuale	actuale	actuale
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corecție (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		11.875	12.255	11.875
Localizare	micro 7	micro 6-mai buna	micro 7	micro 6- mai buna
Corecție (%)		-8%	0%	-8%
Valoare corecție (EURO)		-1.000	0	-1.000
Pret corectat (EURO)		10.875	12.255	10.875
Vechime (ani)	45	similar	similar	similar
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corecție (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.875	12.255	10.875
Suprafata utila	36,60	33	35	35
Diferenta suprafata utila (mp)		3,60	1,60	1,60
Pret corectat euro/mp		329,55	350,14	310,71
Valoare corecție (EURO)		1.186	560	497
Pret corectat (EURO)		12.061	12.815	11.372
Etaj	2/4	4/4	4/4	4/4
Corecție (%)		2%	2%	2%
Valoare corecție (EURO)		200	200	200
Pret corectat (EURO)		12.261	13.015	11.572
Tip imobil	P+10E	P+4E	P+4E	P+4E
Corecție (%)		-18%	-17%	-19%
Valoare corecție (EURO)		-2.200	-2.200	-2.200
Pret corectat (EURO)		10.061	10.815	9.372
Finisaje Interioare	inferioare	superioare	medii +izol.termica	medii
Pret finisaje(EURO/mp)		-110	-100	-65
Valoare corecție (EURO)		-4.026	-3.660	-2.379
Pret corectat (EURO)		6.035	7.155	6.993
Sistem incalzire	lipsa inst.incalzire+ CT proprie	inst.incalz+ CT proprie	inst.incalz+ CT proprie	inst.incalz+CT proprie
Corecție (%)		-17%	-14%	-14%
Valoare corecție (EURO)		-1.000	-1.000	-1.000
Pret corectat (EURO)		5.035	6.155	5.993
Tamplarie	lemn	PVC	PVC	PVC
Pret tamplarie EURO/mp		-18	-18	-18
Valoare corecție (EURO)		-659	-659	-659
Pret corectat (EURO)		4.377	5.496	5.334
Compartimentare	decom	semidecom	decom	decom
Corecție (%)		20%	0%	0%
Valoare corecție (EURO)		875	0	0
Pret corectat (EURO)		5.252	5.496	5.334
Corecție totală netă (EURO)		-6.623	-6.759	-6.541
Corecție totală netă (%)		-53%	-52,4%	-52%
Corecție totală brută (EURO)		11.146	8.279	7.935
Corecție totală brută (%)		89%	64%	63%
VALOARE ESTIMATA	5.330 €	26.300 lei		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				C

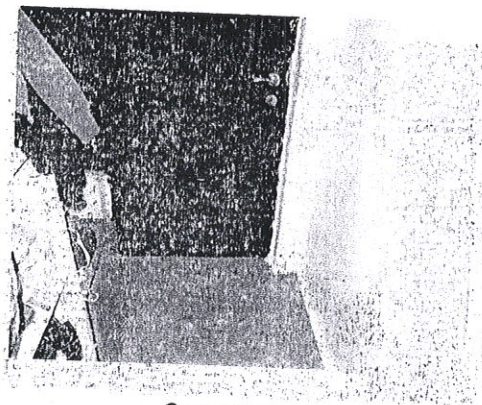
CONFORM CU
ORIGINALUL

LEGITIMATIA A EVALUATORULUI
 Evaluat autorizat
 ILONA DELIA DACIA
 Legitimatia Nr. 13314
 Valabil 2022
 Specializarea: EI, EPI, EPM
 ANEVAR

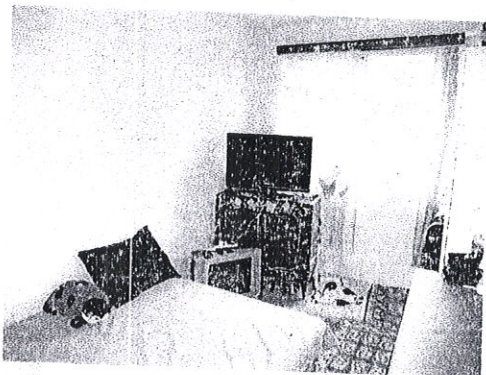
Hol acces



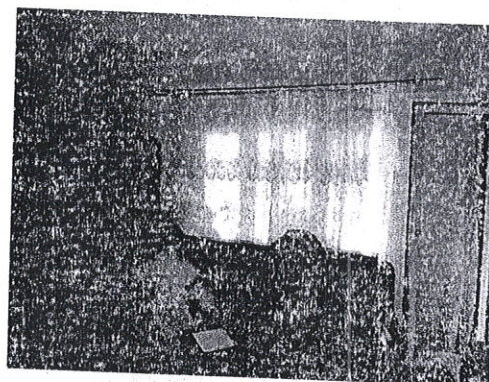
Camera 1



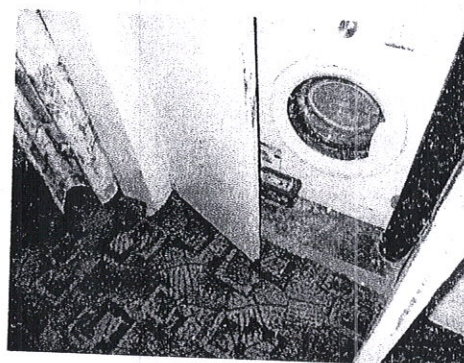
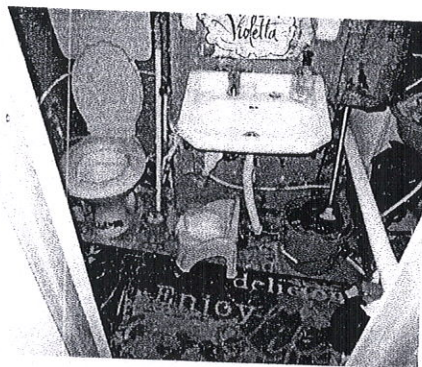
Camera 2



Baie



Camara



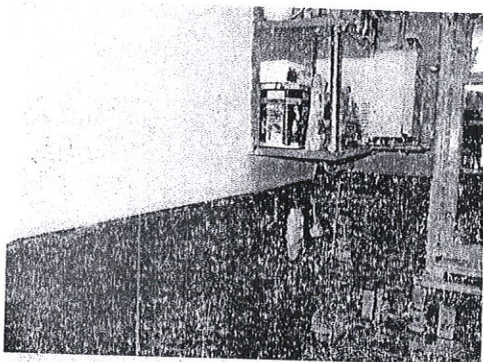
CONFORM CU
ORIGINALUL

Am

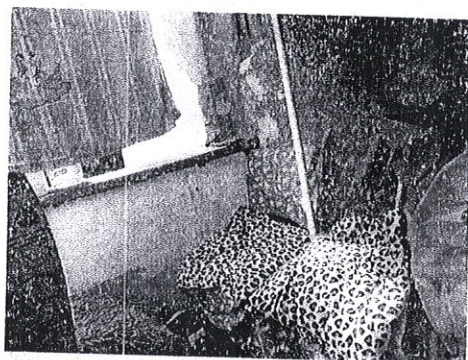




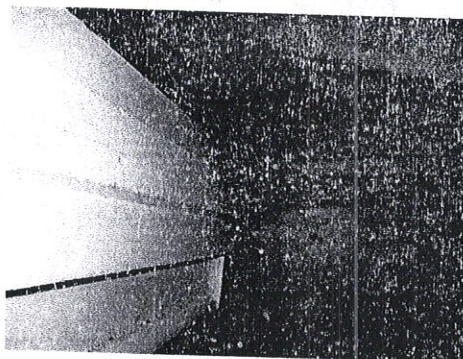
Bucatarie



Balcon



Detalii pardoseala



CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]



ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

SERIAL RD NR 838883
CNP 2640124203136

Nume/Nom/Last name

R108M

BUCUR

Prénome/Prenom/First name

CORNELIA

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.HD Mun.Hunedoara

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.HD Mun.Hunedoara

Str.Pinilor nr.6 bl.38 sc.A et.2 ap.13

Emisa de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity

07.02.17-24.01.2027

405  HD

IDROUBUCUR<<CORNELIA<<<<<<<<<<<<<<<<

HD838883<4ROU6401241F270124222031369

CONFORM CU
ORIGINALUL

2



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 Dan Boboutanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și BUCUR CORNELIA legitimat cu buletin (carte) de identitate seria HD nr. 838883 eliberat(a) de SPCLEP HUNEDOARA, în calitate de chirias, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuinței nr 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicată cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din Hunedoara STR. PINILOR NR. 6 BL. 38 SC. A ET. 2 AP. 13, județul Hunedoara, compusă din 2 camere, în suprafață de 24.60 mp și dependințe în suprafață de 14.40 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, soți, 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 01.01.2018 pana la data de 31.12.2018 .

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 51,12 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 INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

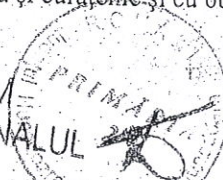
- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele 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 încheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, gunoi, apa, en.electrica);

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de aparare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.
- să efectueze lucrări 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;

CONFORM CU
ORIGINALUL

CONFORM
CU ORIGINALUL





ACT ADIȚIONAL
NR.2 din data de 29.11.2019

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr.287 / 20.12.2017

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 ce aparține domeniului public, numit în continuare *locator*

Și **BUCUR CORNELIA** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 838883, CNP 2640124203136 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de Închiriere nr.287/20.12.2017 pentru locuința situată în Hunedoara, STR. PINILOR NR. 6 BL. 38 SC. A ET. 2 AP. 13, Jud Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.01.2020 la data de 31.12.2024.

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

Director Executiv,
Direcția Economică
Aurelia Anisoara Popa



LOCATAR,

BUCUR CORNELIA

CONFORM CU
ORIGINALUL

Sef Serviciu FLRAPAI,
Odetă Viviana Ciocirlic

Vizat CFP,
Muntean Adriana

BISIRIAN CARLA
02.12.2019

Intocmit,

Vizat consilier juridic,
Preda Camelia

Iuliu Hanga



ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716067

Anexa la Act Adicional nr.2 din data de 29.11.2019

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	24,60	24,60	0,00	
2	Dependinte	14,40	14,40	0,00	

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

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Bucur Cornelia	Titular	1964		pensionara	704,00
2	Carbune Maria Cristina	Fiica	1983		Asociatia de Proprietari nr.57	363,00
3	Carbune Adina Nicoleta	Nepoata	2007		alocatie	150,00

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

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

Chirias,
BUCUR CORNELIA

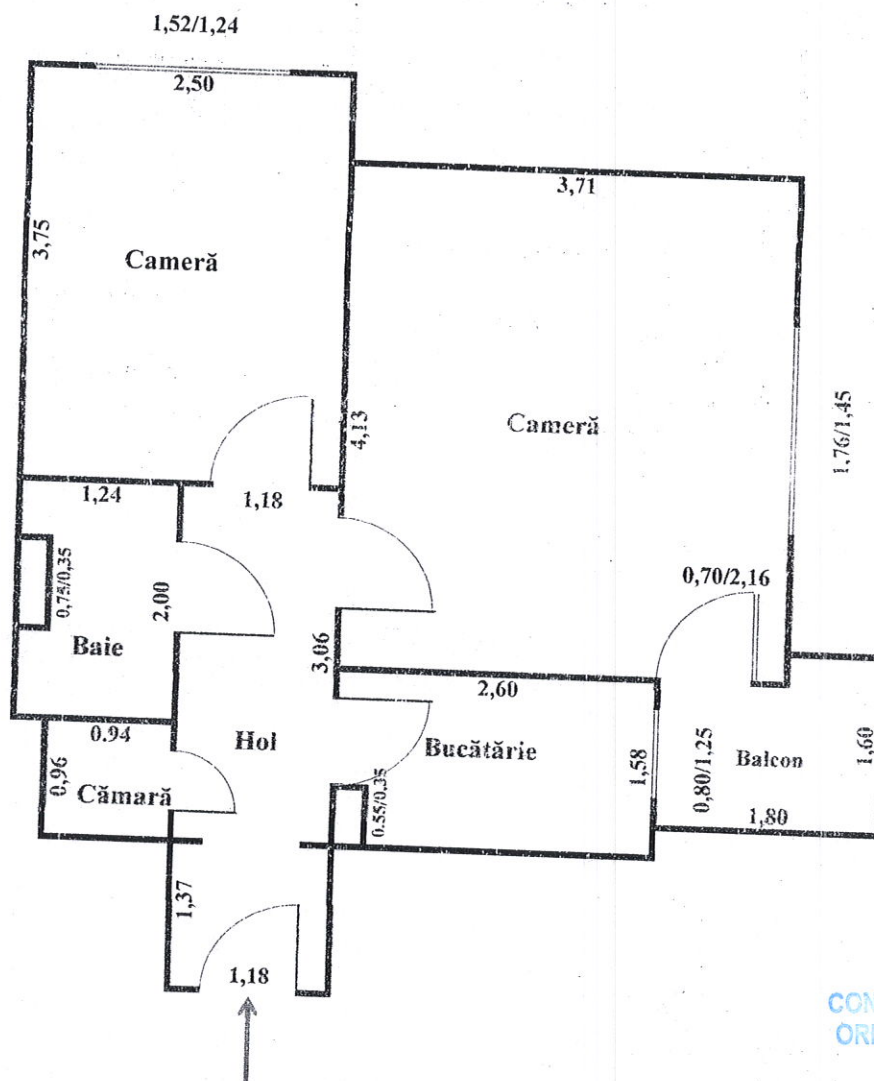
[Signature]

Intocmit,
Iuliu Hanga

semnatura

[Signature]

Apartament 2 camere
Hunedoara, str. Pinilor, nr. 6, bl. 38, sc. A, etj. II, nr. ap. 13, jud. Hunedoara

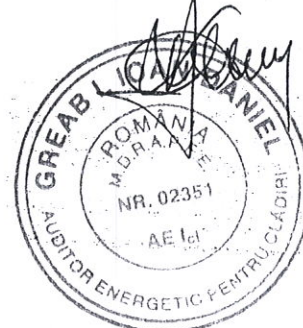


S utilă = 36,60 mp
S balcon = 2,40 mp
S totală = 39,00 mp

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

Intocmit,
ing. Greab Ioan - Daniel



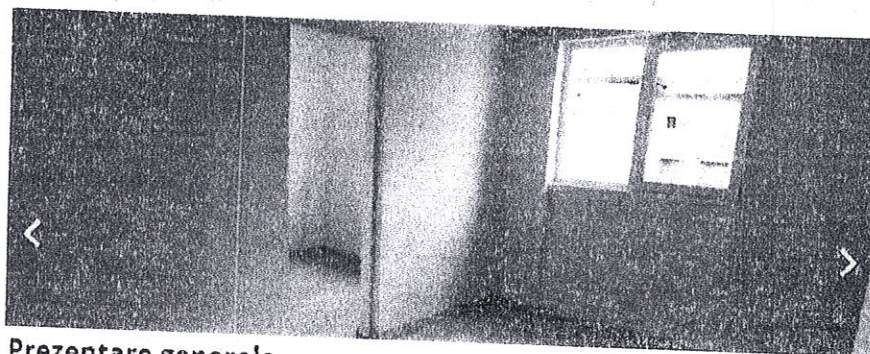
A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-6-renovat-2021-IDolhp.html>

Apartament 2 camere, Micro 6, renovat 2021

12 500 €

379 €/m²



Raul Serafinianu
0736 071 020

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 33 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

Stare: utilizat

Numarul total de etaje: 4

Suprafata utila (m²): 33

Tip proprietate: apartament

Compartimentare: semidecomandat

Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 2

Suprafata teren (m²): 10 m²

Anul constructiei: 1972

Etaj: 4

Descriere anunt

Apartament 2 camere, Micro 6, Str. Strandului, renovat 2021, centrala termica, termopane, instalatii noi, ocupabil imediat, datorii zero, acoperis

Au (fără balcon) = 33 mp

OT. papier, PVC

finisaje superioare

et. 4 (P+4E)

CONFORM CU
ORIGINALUL

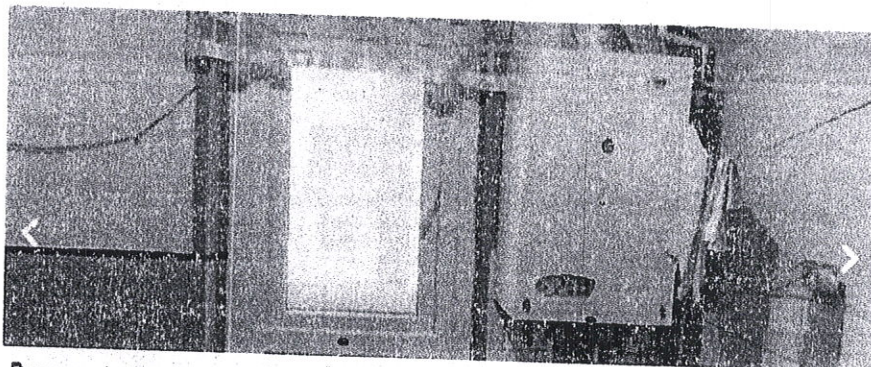
RS

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-7-str-trandafirilor-decomandat-IDlgQB.html>

Apartment 2 camere, Micro 7, Str Trandafirilor, decomandat

12 900 €

359 €/m²



Miki

0742 572 106

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 35 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

Compartimentare: decomandat

Numarul total de etaje: 4

Suprafata utila (m²): 35

Tip proprietate: apartament

Anul constructiei: 1972

Numarul de bai: 1

Numarul de camere: 2

Suprafata teren (m²): 10 m²

Orientare: est

Etaj: 4

Descriere anunt

Apartment 2 camere, Micro 7, Str Trandafirilor, decomandat, centrala termica, izolat exterior, acoperis de firma, termopane, balcon, apa contorizata, ocupabil imediat

Av (fără balcon) = 35 mp

1 balcon

olecan, fin mediu

CT, marmie, PVC

etaj 4 / P+1

CONFORM CU
ORIGINALUL

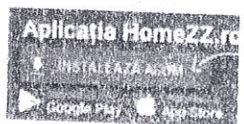
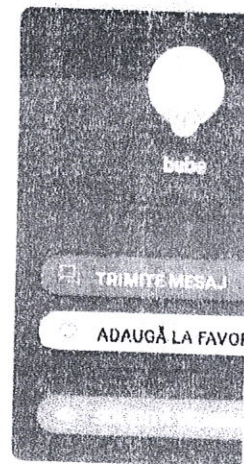
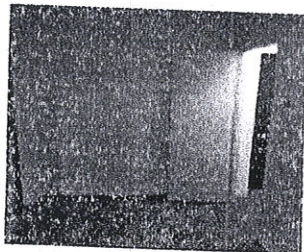
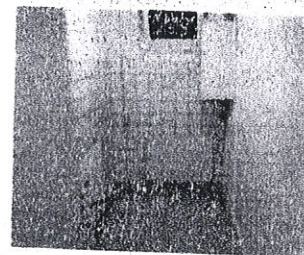
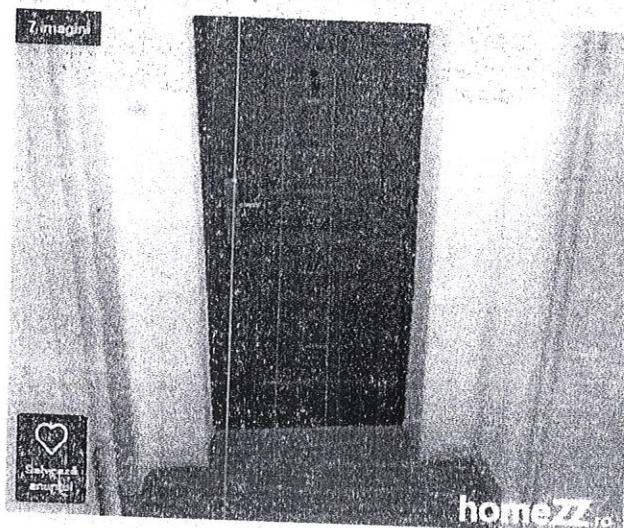
[Signature]

<https://homezz.ro/apartament-2-camere-2457746.html>

VANZARE Apartament 2 Camere Ultracentral

12.500 EUR

2457746



Tip Locuinta	Ultracentral	Numar Camere	2	Suprafata Utila	35 m ²
Proiectat de	Decomandat	Etaj	4	Numar Locuitori	12/9

Apartament 2 Camere
 Etaj 4
 Centrala termica
 Termopane
 Usa Metalica
 Gresie Fainta
 Pod
 Zona Micro 6
 Strada Batiz Bloc G
 Mai multe detalii la telefon

0770607390

+447367646000

Pret 12500 Euro Negociabil

4u (fara balcon) = 35 mp.
 et. 4 (P+4E)
 OT micuie, PVC
 si mizele medii

CONFORM CU
 ORIGINALUL

[Signature]