

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

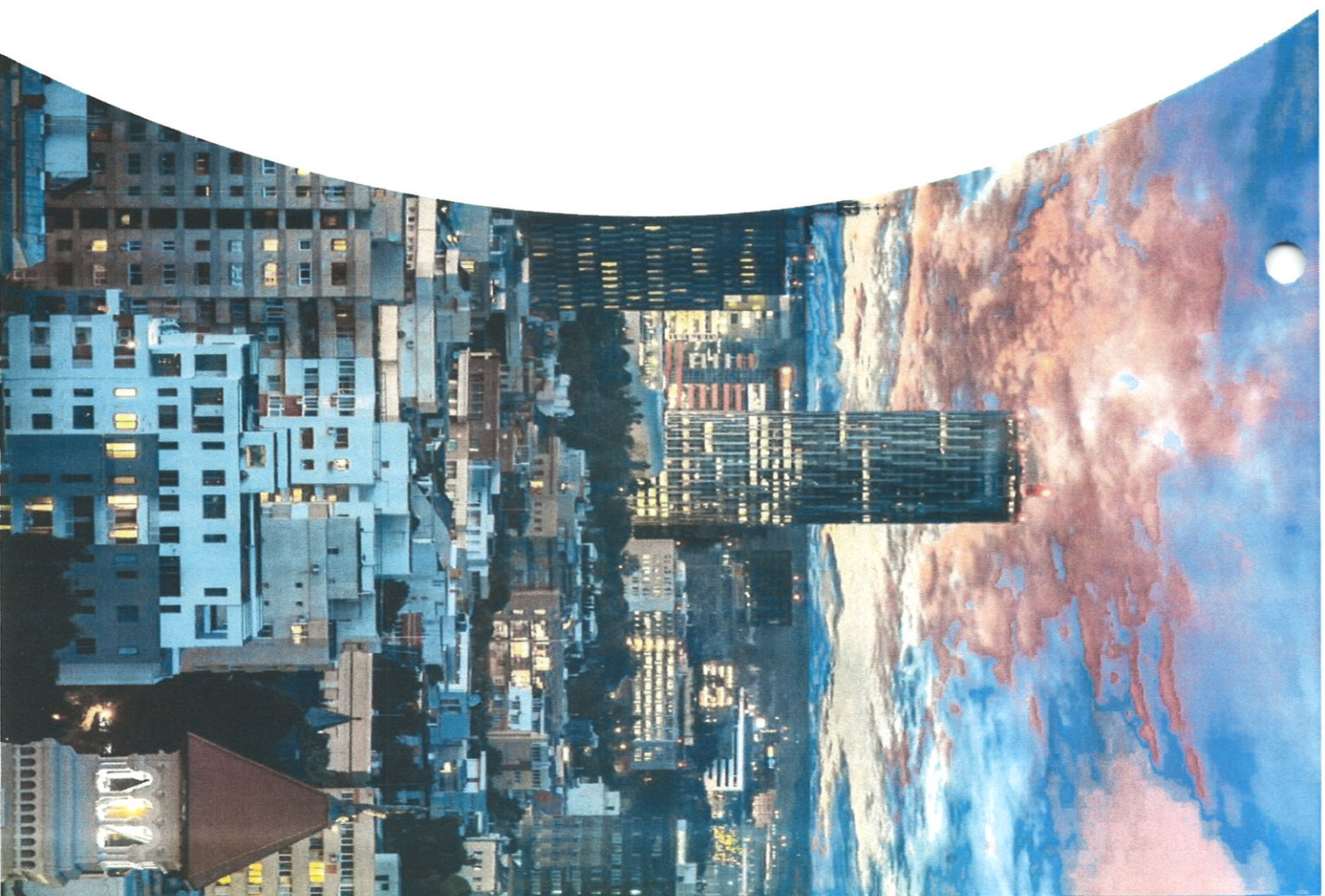
NR. 639 / 14.02.2023

Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Pinilor nr. 2, bl. 41, sc. A, et. 10, ap. 64, jud. Hunedoara,
cod postal RO-331159

Cliant și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat





Complete Valuation Services

Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor:

Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Adresa:

Hunedoara, str. Pinilor nr. 2, bl. 41, sc. A, et. 10, ap. 64, jud. Hunedoara, cod postal RO-331159

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

FairValue Evaluari SRL
Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București-www.fvalue.ro

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat **Oprîța Vasile - Matei**, membru autorizat ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **14.02.2023**, este:

10.300 EUR

echivalent

50.500 LEI

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M: +40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Cu deosebită considerație,

Oprîța Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

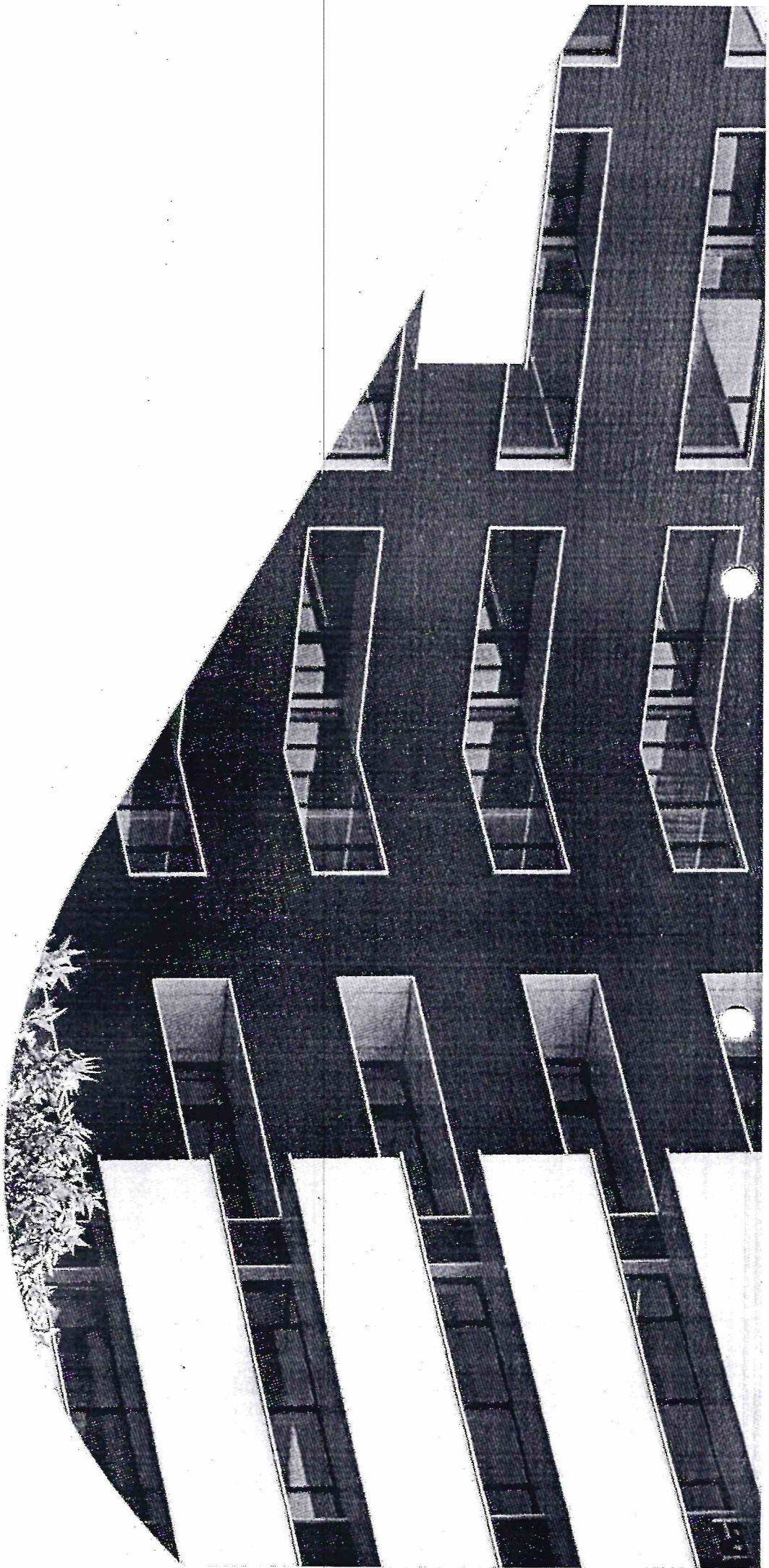


Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	9
PREZENTAREA DATELOR	16
ANALIZA DATELOR.....	21
EVALUARE.....	26
ANEXE	30



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA				
Data raportului de evaluare	14.02.2023				
Data inspecției	14.02.2023				
Data evaluării	14.02.2023				
Evaluator autorizat	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899				
Compania de evaluare	Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022				
Reprezentant – funcția	Stan Laurentiu Adrian – Director				
Tip proprietate	APARTAMENT CONVENABIL CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE				
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Pinilor nr. 2, bl. 41, sc. A, et. 10, ap. 64, jud. Hunedoara				
Cartier / amplasare	Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 7				
Cod poștal	RO-331159				
Anul construirii	1976				
Regim de înaltime	10 / P+10				
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire (CT proprie)				
Finisaje	Medii				
Suprafețe	Construcție	Au totala = 39,00 mp din care : Au camere = 24,60 mp , Au dependințe = 14,40 mp			
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată în documentele puse la dispoziție			
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată în documentele puse la dispoziție			
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara				
Dreptul de proprietate	Considerat deplin				
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.				
Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.				
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială				
VALOAREA DE PIAȚĂ	10.300	EUR	50.500	LEI	
Curs de schimb valutar	4,9037 LEI / EUR				

FairValue Complete Valuation Services | Page 6 of 57

Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	La data inspecției s-a constatat ca a fost eliminat peretele despărțitor dintre balcon și bucatărie , respectiv a fost închisa ușa de acces dintre sufragerie și balcon. Evaluatorul apreciază ca aceste modificări nu au influențat în mod semnificativ suprafața proprietății. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCP. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare vor fi cele din contractul de închiriere si Fișa de inventar, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.
--	--

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

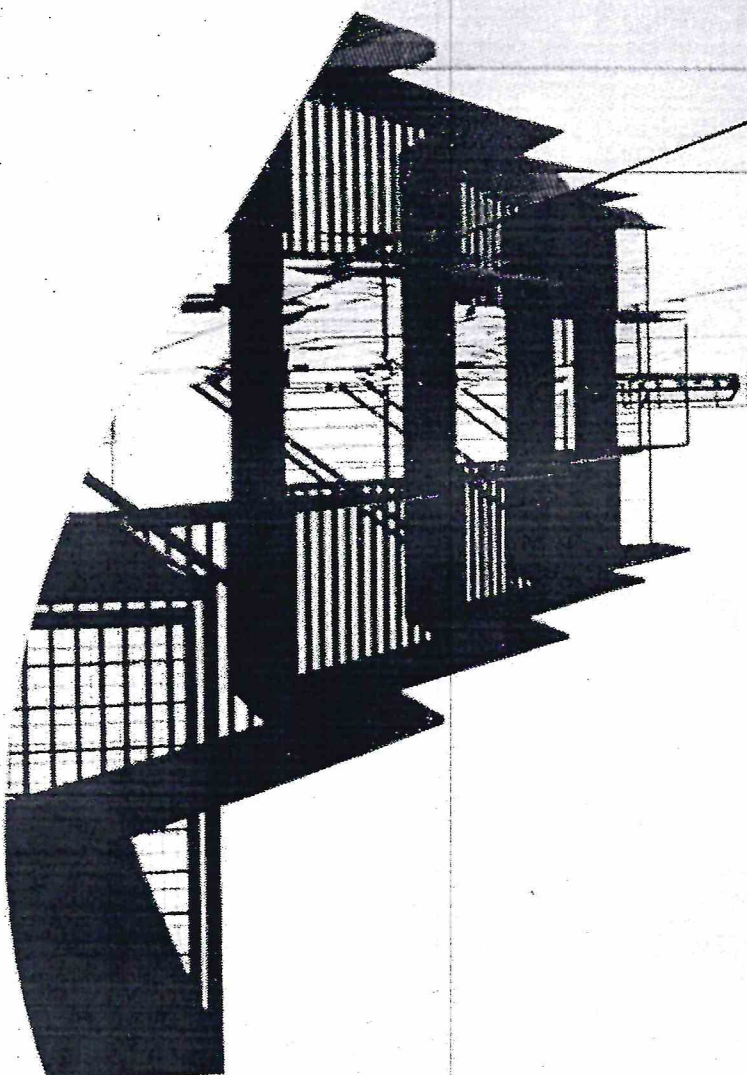
- * Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- * Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- * Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- * Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- * Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- * Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- * Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- * Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- * Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neseemnate ale declarației privind evaluarea

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprîta Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializarea EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnați	Nu sunt.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Pinilor nr. 2, bl. 41, sc. A, et. 10, ap. 64, jud. Hunedoara, cod postal RO-331159
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietar (Statul Roman) în baza documentelor avute la dispoziție. Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare: Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 18 / 25.01.2018, perioada contractuală fiind valabilă până la 31.01.2025, conform actului adițional nr. 2/23.01.2020 Chirias : Munteanu Gabriel cu familia (soția + 3 copii) Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

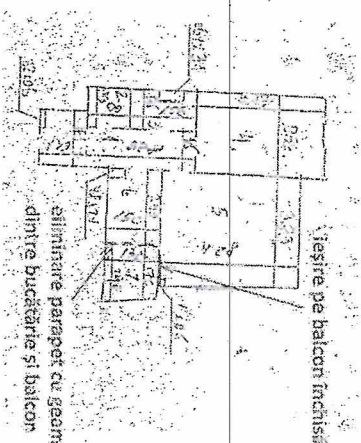
Tipul valorii utilizate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 - Tipuri ale valorii. Conform acestui standard : • Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (14.02.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4,9037 Lei/Euro.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.02.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Februarie 2023. Data evaluării este 14.02.2023.
Data raportului	14.02.2023 Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: • documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; • inspecția proprietății; • stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului; • selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; • analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; • aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Inspecția a fost efectuată în data de 14.02.2023, de către evaluator autorizat Oprîa Vasile Matei, nr. legitimitate 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 2 camere, a fost analizată concordanța dintre schita pusă la dispoziție (relevu nevizat de topograf autorizat ANCP) și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	

La data inspectiei s-a constatat ca a fost eliminat peretele despartitor dintre balcon și bucatărie, respectiv a fost închisa ușa de acces dintre sufragerie si balcon.

Evaluatorul apreciază ca aceste modificări nu au influențat în mod semnificativ suprafața proprietății.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPPI.

Suprafețele utilizate în raportul de evaluare vor fi cele din contractul de închiriere si Fișa de inventar, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.



Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conformitatea evaluării cu
SEV

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către administratorul proprietății subiect, respectiv:

- ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 18 / 25.01.2018 cu anexe
- ✓ Fișa mijlocului fix – nr. inventar 10606 , valoare de inventar : 25.480 lei
- ✓ Schiță relevantă a apartamentului (fără viză topograf ANCP)

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Administratorului proprietății și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate al Statului Roman asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale apartamentului / blocului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorrectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Evaluatorul apreciază ca modificările minore realizate de chiriaș în structura apartamentului nu au influențat în mod semnificativ suprafața proprietății și nici structura de rezistență a construcției. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCP.
- ✓ Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și Fișa de inventar, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

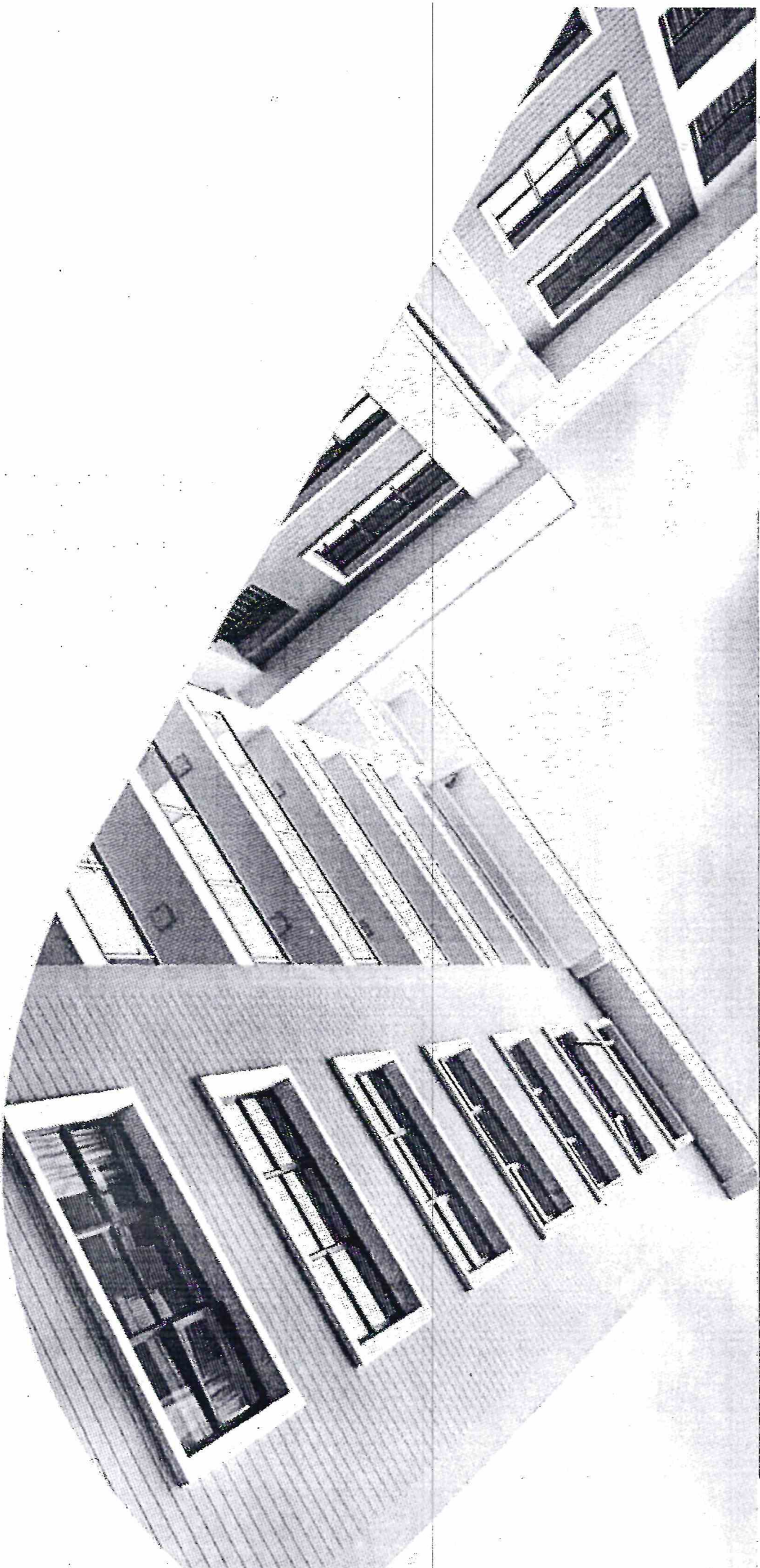
Ipoteze speciale semnificative

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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Descrierea raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



PREZENTAREA DATELOR



**Identificarea proprietății imobiliare subiect.
Descrierea juridică**

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel:

✓ Contract de închiriere nr. 18 / 25.01.2018 cu anexe:

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Pinilor nr. 2, bl. 41, sc. A, et. 10, ap. 64, jud. Hunedoara, cod postal RO-331159, având Au totală = 39,00 mp, din care Au camere = 24,60 mp și Au dependințe = 14,40 mp.

✓ Fișă de inventar:

Nr. inventar: 10.606, Nr. document / data luării în evidență: 272 / 29.12.2017

Codul de clasificare: 1.6.1.1 Clădiri pentru locuințe sociale, moteluri și cămine amplasate

Valoare de intrare: 25.000 lei,

Valoare de inventar după ultima evaluare (PV 006 / 23.07.2018): 25.480,00 lei

Proprietatea evaluată face parte din domeniul locativ apartinând domeniului privat al Statului Român și aflat în administrarea Municipiului Hunedoara.

Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare.

Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 18 / 25.01.2018, perioada contractuală fiind valabilă până la 31.01.2025, conform actului adițional nr. 2 / 23.01.2020.

Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.
În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale proprietății, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice, ascensoarele, etc.

**Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare**

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
 - Tipul zonei: zona periferică rezidențială, identificată ca zona Micro 7.
 - Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
 - Compoziția zonei
- | Unitati comerciale | Unitati de invatamant | Unitati medicale | Instituti de cult | Sedii de banci | Instituti de interes public | Muzee | Parcuri, lacuri, cursuri de apă |
|--------------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|-------|---------------------------------|
| DA | DA | NU | DA | NU | DA | NU | NU |

Informații despre
amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona periferica rezidențială M7.

- Proprietatea evaluata se afla pe str. Pinilor, în apropiere de magazinul PENNY – mag. 2.
- Str. Pinilor face legatura între str. Trandafirilor și str. Viorele, avand acces direct la bld. 1848

Accesul la proprietate se face direct din str. Pinilor. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajata pe latura vestică a blocului, respectiv la magazinul Penny. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata în baza adresei postale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Pinilor	Drum asfaltat	Public
--------------	---------------	--------

*Nota:

Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar în acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conducă la ideea ca aceasta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor cailor de acces care asigura legatura între drumul public si proprietatea subiect.

Zona studiata este una mixta, preponderent rezidențială , dar și comerciala .

Zona rezidențiala este reprezentată în principal de proprietati cu destinație rezidențiala tip blocuri P+2 – P+10, dar și case în zona Chizid.

Zona comerciala este reprezentată de spații comerciale la parterul blocurilor existente de la data PIF, dar și spații comerciale de cartier dezvoltate în spatii cu altă destinație dezafectate (ex. foste centrale termice), în spații rezultate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona . În zonă se regăsesc și spatii de cazare (pensiuni, hotel) sau de agrement (Gradina Zoologică,complexul Ciuperca)

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafata utila: Au totala=39,00 mp, din care Au cam=24,60 mp, Au dependințe=14,40 mp, Abalcon = 2,24 mp
- Structura apartamentului : semidecomandat , cu balcon, compus din :
 - Hol intrare - 6,15 mp Bucătărie - 4,63 mp
 - Sufragerie - 15,21 mp Dormitor - 9,87 mp
 - Cămară - 0,98 mp Baie - 2,21 mp

La data inspectiei s-a constatat ca a fost eliminat peretele despartitor dintre balcon și bucatărie, respectiv a fost închisa ușa de acces dintre sufragerie și balcon. Evaluatorul apreciază ca aceste modificări nu au influențat în mod semnificativ suprafața proprietății.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCP.

Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și Fișa de inventar, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă (CT proprie)

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: rezidențială
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă
- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Blocul a fost construit în anul 1976 . Regim de înălțime: P+10E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton – radier general ; Structura de rezistență este realizată pe cadre din beton armat
- Pereți de compartimentare din placi de beton, respectiv BCA ;
- Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip terasa necirculabilă
- Număr de restanțieri la placa întretinerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare.
- Risc seismic: 6
- Aspect exterior al clădirii este satisfăcător (fără sistem termoizolant, realizat izolat la cateva apartamente), aspect interior satisfăcător (zugrăveli în lavabil, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa la intrarea în scara din PVC si acces pe bază de interfon. Dispune de lift funcțional la data evaluării.

Date privind apartamentul:

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

- Funcțional : apartament cu 2 CAMERE si dependinte
- Gradul de confort : II, de comandat
- Utilizarea actuală: la data inspectiei apartamentul este ocupat de actualul chiriaș.

Calitatea finisajelor interioare: medii / superioare

- ✓ Finisaj pereti interiori: zugrăveli vopsea lavabila;
- ✓ Pardoseli: parchet lamelar in camere; gresie in restul încăperilor;
- ✓ Placari la pereti: faianta in baie, bucatărie;
- ✓ Tamplarie exterioara – structura PVC cu geam termopan; Tamplarie interioara – lemn;
- ✓ Usa acces apartament – metalica;
- ✓ Dispune de balcon.

Instalatii interioare:

- ✓ Instalatii si dotari electrice functionale, medii: corpuri de iluminat , aparate electrice.
- ✓ Instalatii si dotari termice functionale, medii: centrala termica proprie, încălzire prin calorifere metalice.
- ✓ Instalatii si dotari sanitare functionale, medii: obiectele sanitare sunt montate.
- ✓ Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 2 focuri.

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregătire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentune.

Date privind impozitele și taxele

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



ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

Pași	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pași	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pași	Analiza cererii
Pași	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pași	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pași	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe;**
 - **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri mici / medii;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
 - **Caracteristicile dotărilor:** dotări funcționale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
 - **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere în zona Micro 7 și zonele periferice ale municipiului
 - **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor sunt cu confort sport, cu finisaje medii / superioare, în timp ce apartamentele situate în blocuri noi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari);
 - **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine;
- În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 camere, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 7 și zona periferica a municipiului Hunedoara.

Pasul 3. Analiza cererii

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

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implică la cea a cererii solvabile.
- *Cererea pentru închiriere* – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implică la cea a cererii solvabile.
- *Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori*: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajați în sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate..
- *Interesul investițional*: Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere, urmate de locuințele unicamerale, în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul cei mai puțin dintre potențialii cumpărători.
- *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate apartamentele din categoria „*mass-market*” (amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în interiorul cartierelor) și mai puțin cele încadrate în categoria „*middle-market*” sau segmentul „*premium*”;
- *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate unități cu suprafețe reduse, cu prețuri pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

- oferta de vanzare, unitati noi – insuficienta, asezata pe un trend descendent;
- oferta de vanzare, unitati vechi – număr redus de unități similare, în stagnare;
- oferta de inchiriere, unitati noi – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de inchiriere, unitati vechi – suficienta, în stagnare;

- stocul total disponibil – suficient, aflat în usoara scădere;
- volumul de livrări așteptate: poziționat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 14.000 Euro și 22.000 Euro
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): 5 - 20%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere* – nu este cazul

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioara ofertei. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).
- În ce privește **închirierea** putem spune ca nr solicitatorilor înregistreaza o stagnare, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Prețurile rezidențiale au înregistrat o scădere comparativ cu trimestrul precedent. Această scădere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare caracterizată prin stagnare sau chiar posibilă regresie. Evoluția pieței este direct afectată de condițiile mai dure de finanțare.

Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențial cumpărători își pot amâna planurile de achiziție așteptând ca prețurile să se stabilizească și inflația să reveni la niveluri normale. Cum achiziționarea unei noi locuințe devine mai puțin accesibilă, mulți cumpărători ar putea trece la o alternativă temporară de închiriere. Asta o să fie reflectată printr-o creștere a nivelurilor de închiriere.

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

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

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Poșibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Birouri	da	da	da	nu
Spații profesii libérale	da	da	da	nu

Ca urmare, cea mai bună utilizare este cea actuală, de proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

Valoarea proprietății imobiliare analizate trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia, respectiv proprietate imobiliară rezidențială.

Pentru a obține valoarea de piață se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 – Cadru general ca abordările principale utilizate în evaluare sunt :

- Abordarea prin piața
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

Metode de evaluare

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc) , scopul evaluării și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat doar abordarea prin piață . Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece diferența dintre chiria efectivă – stabilită administrativ și chiria de piață este semnificativă. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferte spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative), față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață.

Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piața în cadrul raportului de evaluare s-au utilizat combinate cele doua tehnici simultan - analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat **valoarea de piață** a proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

10.300 EUR

echivalent

50.500 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării rezidențiale de către proprietari. Din punct de vedere al criteriului adecvării, abordarea selectată este abordarea prin piață.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții, **analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață** îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor, fiind abordarea care stă la estimarea opiniei finale.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de abordarea prin piață, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

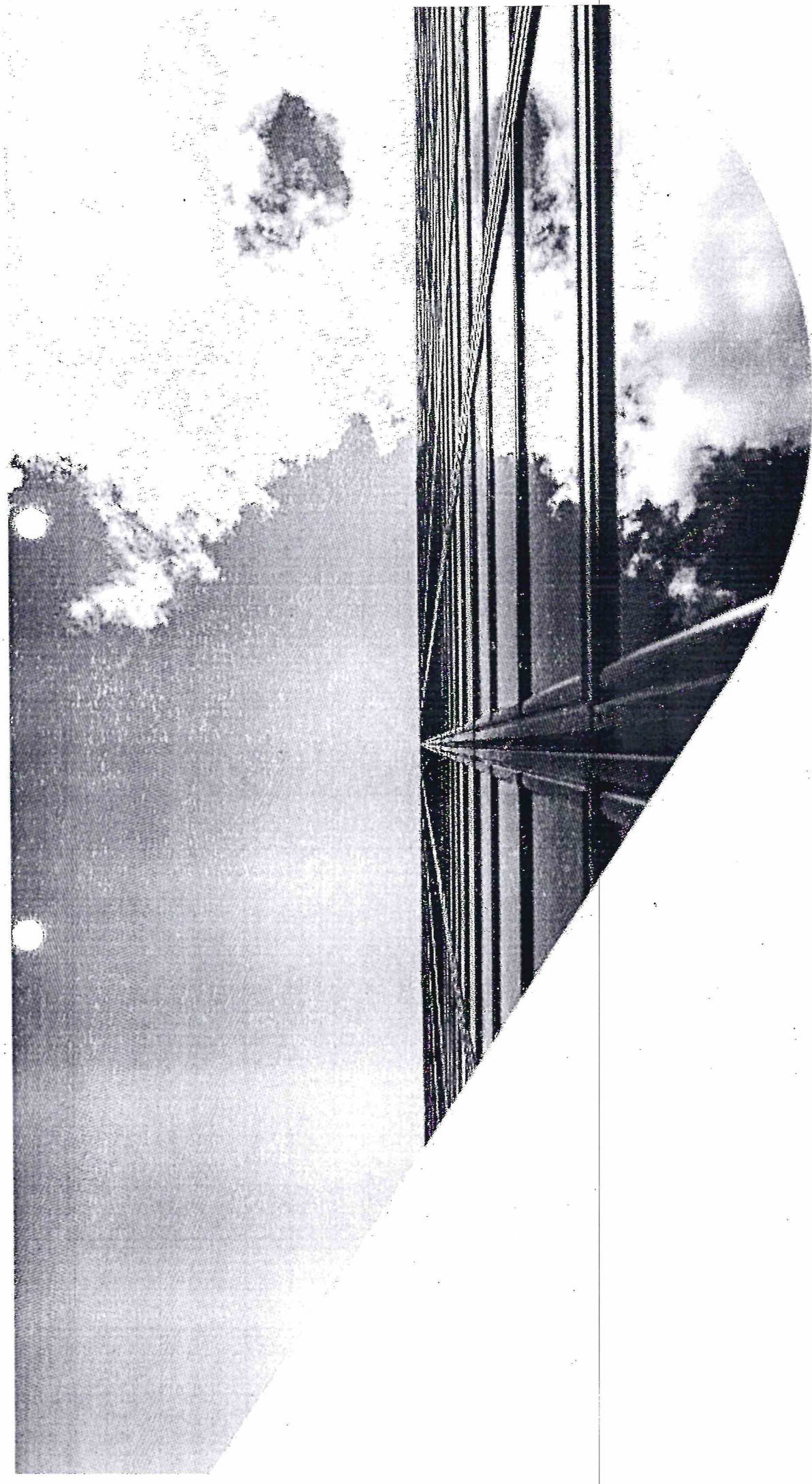
10.300 EUR

50.500 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 14.02.2023 : 4,9037 LEI / EUR.

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii



ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Fair Value

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Servicii oferite	Evaluare:	✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	În scopul:	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor și raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
	60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara			
Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt: ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ✓ Promptitudine și operativitate: ✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic.			
Experiență	Risc management: ✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri			

Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață

Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
 - o analiza pe perechi de date;
 - o analiza datelor secundare;
 - o analiza statistică;
- o analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
 - o analiza comparațiilor relative;
 - o analiza tendințelor;
 - o analiza clasamentului;
 - o interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu, „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și/sau calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și cele ale proprietăților comparabile.

✓ Analiza pe perechi de date

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie să încerce să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

✓ Analiza datelor secundare

Reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu, în general, piața imobiliară și sunt, de obicei, colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

APLICAȚII

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

Pentru a identifica și estima ajustările, un evaluator poate utiliza și alte tehnici. Evaluatorul ar trebui să ia în considerare toate tehnicile aplicabile, pentru a determina care dintre ele este cea mai adecvată pentru evaluare. În general, cu cât proprietatea imobiliară subiect este mai complexă, cu atât numărul tehnicilor care pot fi aplicate în evaluare este mai mare.

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

Evaluatorul trebuie să fie foarte atent și să ajusteze prețurile comparabilelor, pentru diferențele existente între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății evaluate.

Există situații în care unele elemente de comparație se suprapun sau sunt percepute pe piață „la pachet”. Evaluatorul trebuie să aibă grijă să nu efectueze ajustări de două ori pentru aceleași diferențe (să evite dubla ajustare).

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

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil, și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică.

Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date.

Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza combinate diferite tehnici simultan precum **analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare**. În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica aceasta tehnica, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor.

De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

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

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații. În vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Aceasta etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP APARTAMENT

	Subiect			
	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ DE OFERTĂ (€)	13,999 €	13,900 €	17,500 €	19,000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTA)	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piața	La piața	La piața	La piața
CONDITII DE VANZARE	Părți identificate	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluării	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Micro 7 str. Pinilor nr.2, bl. 41	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7,bl.17 str. Batiz, bl. D3 locatie similara	Micro 6 str. Trandafirilor nr.7,bl.17 str. Batiz, bl. D3 locatie inferioara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7,bl.17 str. Trandafirilor bl.25 locatie similara
COMPONENTĂ NON-IMOBILIARĂ	nu este cazul	nu este cazul	mobiliat	mobiliat
SUPRAFAȚA UTILĂ	39	48	30	50
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	da	nu
BALCON	da- 2.24 mp	da- 2.5 mp	nu	da- 3.6 mp
ANUL PIF / VECHIME	1976	1974	1970	1974
ETAJ/NIVEL	10/P+10E	10/P+10E	P/P+4E	7/P+10E
FINISAJE	medii	medii, similare	superioare	superioare
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
INCALZIRE	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

Pentru proprietățile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și coordonatele de contact (link și nr. de telefon).

Anexa 2

ABORDAREA PRIN PIATA		PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila A	Comparabila B
PRET DE OFERTA (€)	13,959 €	13,959 €	13,959 €	17,500 €	19,000 €	13,959 €	13,959 €	17,500 €	19,000 €	13,959 €	13,959 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (% & C)	-15%	-20%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Preț vânzare (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
CONDITII DE VANZARE	Parti identificate	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare	Conditiu neapartinatoare
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual	actual	actual	actual	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PREȚ AJUSTAT (€)	11,199 €	11,199 €	11,815 €	-2,085 €	14,875 €	11,199 €	11,815 €	14,875 €	16,150 €	11,199 €	11,815 €
LOCALIZARE	Ajustari specifice proprietatii	Micro 7 str. Pînitor nr.2, bl. 4A str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Batiz, bl. D3 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle inferioara	Micro 6 str. Batiz, bl. D3 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle inferioara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara	Micro 7 str. Trandafirilor nr.7, bl.17 locatle similara
Comparativ cu subiectul	0.0%	0.0%	4.0%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	473 €	473 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat	mobiliat
Ajustare(€)	0 €	-1,000 €	-1,000 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €	-1,500 €
SUPRAFATA UTILA	39.00 mp	47.91 mp	30.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp	50.00 mp
Ajustare (%) (€)	-42.0%	-1.344 €	10.0%	1.182 €	-12.0%	-1.785 €	1.7%	0%	0%	0%	0%
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	da	da	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)	0 €	0 €	-800 €	-7%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
BALCON	da	da	nu	da	da	da	da	da	da	da	da
Ajustare(€)	2.24 mp	2.5 mp	500 €	4%	3.6 mp	3.6 mp	3.6 mp	3.6 mp	3.6 mp	3.6 mp	3.6 mp
ANUL PIF / VECHIME	1976	1974	1970	1974	1974	1974	1974	1974	1974	1974	1974
Ajustare(€)	1%	112 €	5%	354 €	1%	149 €	1%	162 €	1%	162 €	162 €
ETAJ/NIVEL	10/P+10E	10/P+10E	P/P+4E	-1.772 €	7/P+10E	-893 €	2/P+4E	-3,230 €	2/P+4E	-3,230 €	-3,230 €
Ajustare(€)	0 €	0 €	-15%	-1.772 €	-6%	-893 €	-20%	-3,230 €	-20%	-3,230 €	-3,230 €
FINISAJE	medii	medii, similare	superioare	-585 €	superioare	-585 €	superioare	585 €	superioare	585 €	585 €
Ajustare(€)	0 €	0 €	-15€/mp	-585 €	-15€/mp	-585 €	-15€/mp	585 €	-15€/mp	585 €	585 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	semidecomandat	semidecomandat	354 €	decomandat	0 €	decomandat	485 €	decomandat	485 €	485 €
Ajustare(€)	3%	336 €	3%	354 €	0%	0 €	3%	485 €	0%	0 €	0 €
INCALZIRE	CT proprie	CT proprie	CT proprie	0%	CT proprie	0%	CT proprie	0%	CT proprie	0%	0%
Ajustare(€)	0 €	0 €	0 €	0%	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	0 €
Ajustare(€)	0 €	-896 €	0 €	-1,767 €	-4,814 €	-4,814 €	-4,814 €	-4,814 €	-4,814 €	-4,814 €	-4,814 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)	-8%	-8%	-15%	-15%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	nu este cazul	0 €	0 €
Ajustare(€)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	0 €	rezidential	0 €	rezidential	0 €	rezidential	0 €	0 €
Ajustare (%) (€)	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPRIETATII	10,203 €	-896 €	10,521 €	-1,294 €	10,061 €	-4,814 €	10,556 €	-5,594 €	10,556 €	-5,594 €	-5,594 €
PREȚ AJUSTAT (€)	10,203 €	-896 €	10,521 €	-1,294 €	10,061 €	-4,814 €	10,556 €	-5,594 €	10,556 €	-5,594 €	-5,594 €
Ajustare totala neta procentuala (%)	-8%	-8%	-11%	-11%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%	-32%
Ajustare totala bruta absolută (€)	1,792 €	1,792 €	2,020 €	5,111 €	7,436 €	7,436 €	7,436 €	7,436 €	7,436 €	7,436 €	7,436 €
Ajustare totala bruta procentuala (%)	16%	16%	59%	34%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%
Numar ajustari (#)	3	9	9	6	7	7	7	7	7	7	7
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*	10,300 €	echivalent	50,500 lei	264 €/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp	1295 lei/mp
*Conform GEV 630/nt. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliară (Comp A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.											
Curs valutar:	4.9037 lei/€										

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

Ajustări specifice tranzacționării

DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

Ajustări specifice proprietății

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:

Localizarea comparabilelor :	A: Micro 7 str. Trandafirilor nr.7,bl.17	B: Micro 6 str. Batiz, bl. D3	C: Micro 7 str. Trandafirilor nr.7,bl.17	D: Micro 7 str. Trandafirilor bl.25
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similara A: 0%	B: mai slabă B: -4%	C: similara C: 0%	D: similara si pt. D: 0%

Ajustările aplicate pt. localizare sunt:
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:

Componente non imobiliare	nu este cazul	A: nu este cazul A: 0 €	B: mobilat B: -1,000 €	C: mobilat C: -1,500 €	D: mobilat D: -2,500 €
---------------------------	---------------	----------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu -1000 €, pentru C cu -1500 € și pentru D cu -2500 €. Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de pe piața specifică identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentari similare este de 1.000 € – 5.000 €.

AJUSTARI PENTRU SUPRAFAȚA UTILA:

Intrucat suprafața comparabilei A (47.91 mp), este mai mare decât cea a proprietatii subiect (39 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %.	
Intrucat suprafața comparabilei B (30 mp), este mai mica decât cea a proprietatii subiect (39 mp), s-a aplicat o ajustare de 10 %.	
Intrucat suprafața comparabilei C (50 mp), este mai mare decât cea a proprietatii subiect (39 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %.	
Intrucat suprafața comparabilei D (37 mp), este mai mica decât cea a proprietatii subiect (39 mp), s-a aplicat o ajustare de 2 %.	

Pentru „suprafața utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cat sa influenteze pretul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustari , chiar daca criteriul "suprafata utila" este de natura a influenta pretul direct de vanzare a unui apartament, diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra pretului de vanzare.
Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferenta de suprafata dintre comparabila si subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificand percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.

AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:

În urma analizei pieței s-a estimat ca prețul mediu pentru un loc de parcare supradetran, este de cca. : 400 Eur.

AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:

Construcția A fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Construcția B fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 3%.
Construcția C fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Construcția D fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Pentru „data pif”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări preturilor proprietăților

AJUSTARI PENTRU SUPRAFAȚA:

Construcția A fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Construcția B fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 3%.
Construcția C fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Construcția D fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Nivelul ajustării a fost estimat având în vedere uzura fizică a elementelor cu viață lungă ale proprietății. Astfel, s-a luat în calcul o durată de viață de 50 ani și s-a stabilit pentru 2 ani o ajustare negativă de 1%, pentru 6 ani de 3%, respectiv 4% pentru 8 ani.

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc.
Din analiză pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 5% - 15% din preții de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locații mai puțin, sunt sensibile mai scumpe.

Având în vedere aspectele constatăte pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:
Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: 10/P+10E Comp.A: 10/P+10E Comp.B: P/P+4E Comp.C: 7/P+10E Comp.D: 2/P+4E
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: 0% Comp.B: -15% Comp.C: -6% Comp.D: -20%

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul acestora vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binețel și viceversa în cazul în care apartamentul nu este înbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piață, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.

O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval cca. 20 €/mp de suprafață utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor:
A: medii, similare B: superioare C: superioare D: superioare
Finisaje comparabile vs apart. subiect:
A: similare B: mai buna C: mai buna D: mai buna
Ajustările aplicate comparabilelor:
A: €/mp B: -15 €/mp C: -15 €/mp D: -15 €/mp

Asfel:

Comparabilei A, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.
Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -15Eur/mp.
Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -15Eur/mp.
Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -15Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Întrucât apart. subiect este de comandat, iar comparabilele: A (semidecomandat), B (semidecomandat), C (decomandat) și D (semidecomandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:
3% pt. Comparabila A, 3% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C și 3% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:

Nu este cazul.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

Proprietății A i s-a aplicat o ajustare de cca.0 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.0 € iar pentru D de cca.0 €.

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.

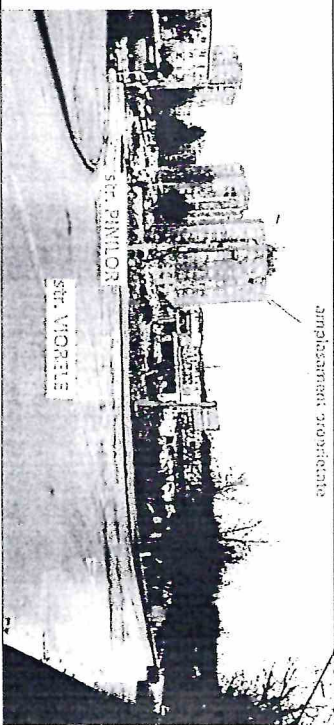
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări preturilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

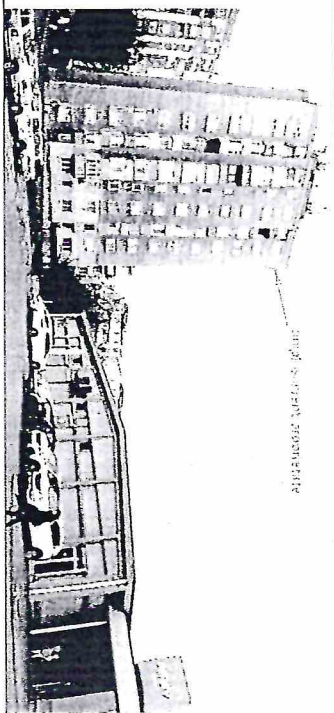
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – acces la proprietate

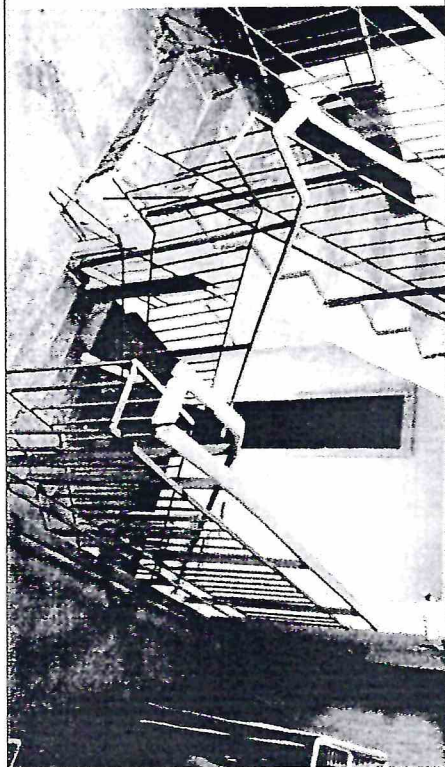
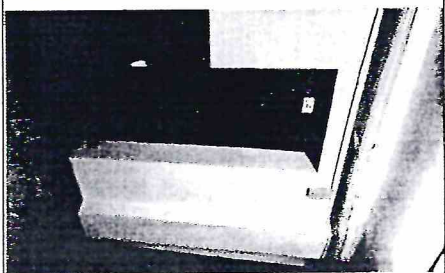
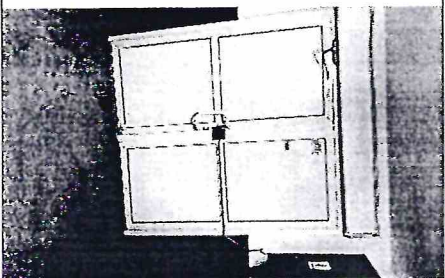
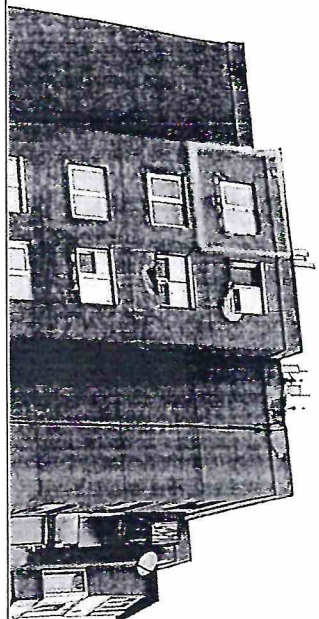
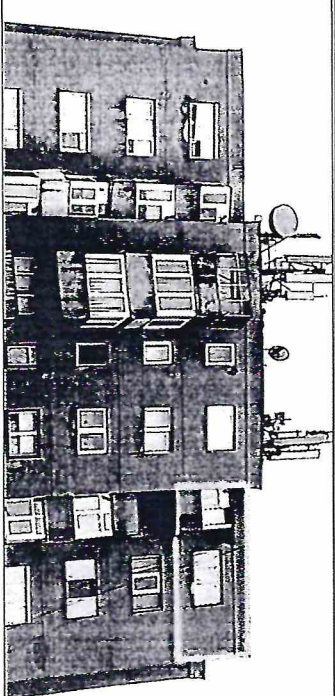
Amplasament proprietate

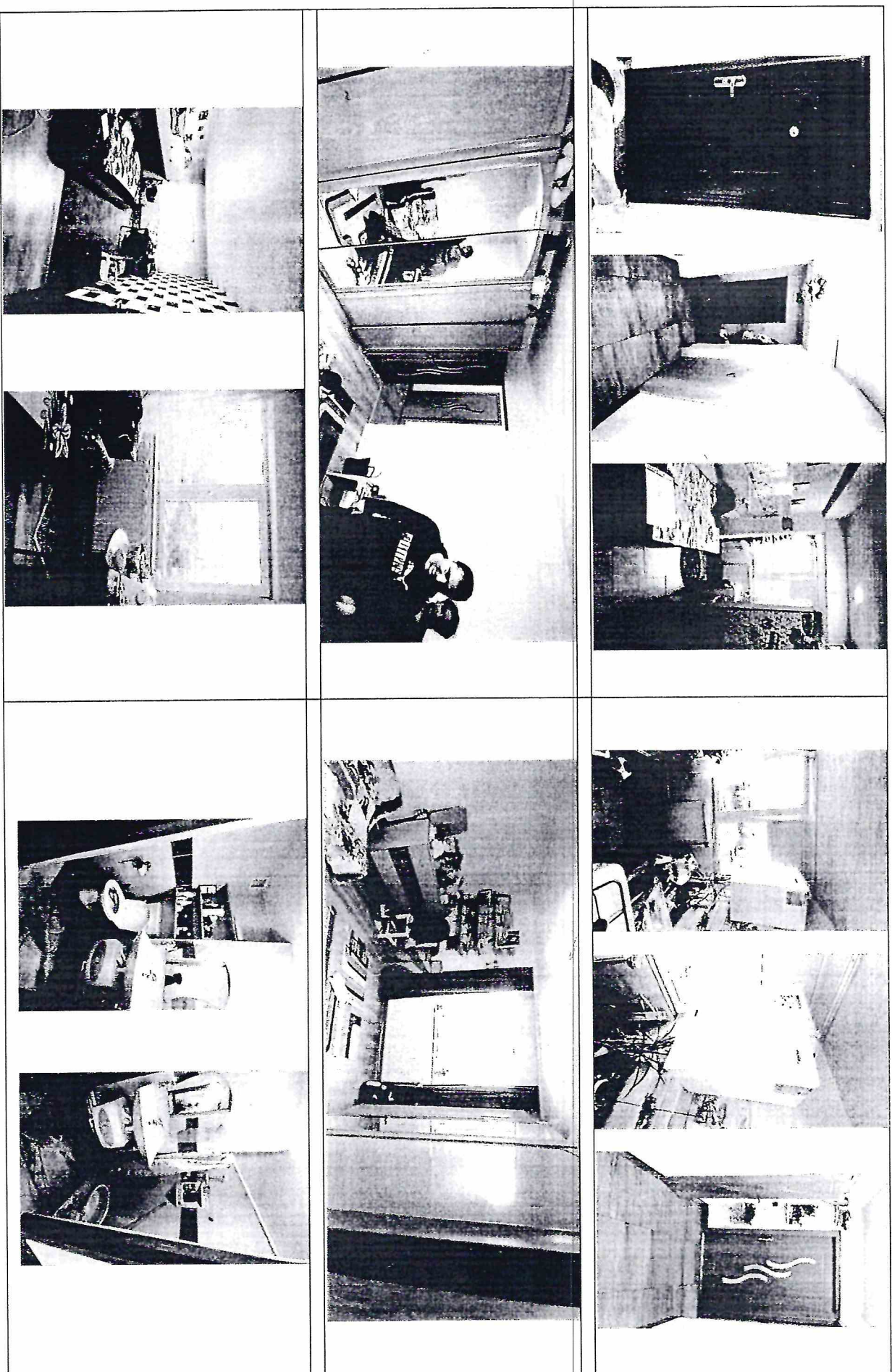


Amplasament proprietate



Localizare proprietate





Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Anexa 5 - Documente:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIUL
BIROU FOND LOCATIV
Localitatea Hunedoara
Strada Libertatii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Carte funcțională
S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L.
Str. Ștefan Spiridon Nr. 7, Sector 2, Loc. București
C.F. 38632742

Cod operati	Cod beneficiar	Numar	Data	
		691	Zi	An
		14	12	2022

Conform referat nr. 115726/29.11.2022
DA32170055

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PRET UNITAR	VALOAR E LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
	RAPORT DE EVALUARE - pentru vanzarea a 5 locuinte convenabile construite din fondul de stat situate in municipiul Hunedoara: str. Independentei nr.2, bl.24A, ap.4 str. Independentei nr.2, bl.26, ap.36 str. Traianilor nr.19, bl.26, ap.36 str. Traianilor nr.4, bl.18, ap.22 str. Pionier nr.7, bl.41, ap.64 str. Independentei nr.6, bl.32, ap.40 Valori ficare patrimoniul prin vanzarea - Inlocuire raport evaluare c max. 30 zile de la semnarea conținut de catre p estator	Duc		5	700.03	3.500.00	665.03	4.165.03			
	Total					3.500.00	665.00	4.165.00			

PLATA IN TERMELE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE DE LA PRIMIREA FACTURII CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR VLAZIU DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC S-SE SERVICIU ACUMULAT FORGE DIRECTOR EXECUTIV BIROU FOND LOCATIV
BOBETIANU DAN POPA ALEXANDRU NICOLAE DERVADINA FUSCOU MONICA DIRECTIA PATRIMONIUL ALBU MARINELA MARCARETA IOHANN MONICA
14 DEC 2022 14/12/2022
Inscrisit 3 ex.
Iovă Iacobi Debitat

At 2022/11.16.00000

MR. 28 / 25.07.2016

...cu o destinație de locuință convenabilă

[illegible]

17. CHIRIA, STRENTA LOCUINȚII INDIVIDUALITĂȚII

[illegible]

El Municipio Mayor de Medellín se divide:

[illegible]

b) Christus se obligat

La risposta, come vedete, è sì, ma con alcune precisazioni. Il primo è che, sebbene la legge non preveda espressamente la possibilità di ricorrere al giudice per la risoluzione del contratto, ciò non significa che tale possibilità non esista. Al contrario, la giurisprudenza ha chiarito che, in mancanza di una disposizione contraria, il giudice è competente a risolvere il contratto in caso di inadempimento del debitore. Il secondo punto da precisare è che, sebbene la legge non preveda espressamente la possibilità di ricorrere al giudice per la risoluzione del contratto, ciò non significa che tale possibilità non esista. Al contrario, la giurisprudenza ha chiarito che, in mancanza di una disposizione contraria, il giudice è competente a risolvere il contratto in caso di inadempimento del debitore.

25) E' da notare che, anche se con questa notificazione preavvisata, l'Ente non ha potuto prima di 15/05/2014, ottenere l'approvazione del Consiglio Comunale, e, per questo, non ha potuto procedere alla stipula del contratto. Pertanto, l'Ente non ha potuto, prima di 15/05/2014, stipulare il contratto con la ditta, e, per questo, non ha potuto procedere alla stipula del contratto.

[illegible]

THE CLAUSE

1. The defendant's present source of information is not the same as that provided in the original letter report. Even though it is a "prior" interview in a general context to that provided in defendant's original letter report, it is not the same information. As in various other cases, defendant has not complied with the defendant's present plea of non-compliance, in which he cites Aschroff's prior letter report as his source of information.

2. The defendant's present source of information is not the same as that provided in the original letter report. Even though it is a "prior" interview in a general context to that provided in defendant's original letter report, it is not the same information. As in various other cases, defendant has not complied with the defendant's present plea of non-compliance, in which he cites Aschroff's prior letter report as his source of information.

3. The defendant's present source of information is not the same as that provided in the original letter report. Even though it is a "prior" interview in a general context to that provided in defendant's original letter report, it is not the same information. As in various other cases, defendant has not complied with the defendant's present plea of non-compliance, in which he cites Aschroff's prior letter report as his source of information.

MUNICIPIO EL NIDO MAR
CHIRIQUÍ
MONTAÑO GABRIEL

CRISTINA POPA
Director General,
Director General,
Aurelia Antsoara Popa

Sei Secundo ELABORATO,
Odele Virginia Cicciotto
Adelina Vint...

Vice-consilier Judicio-
Prede Câmpele
Inocentiu
Cristina Patraru

John

MUNICIPIUL HUNEDOARA
Anexa la Contract Nr. 16/28.01.2018



Componente locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Descriere	Suprafață M ²	Suprafață Excluzivă	Suprafață Comună	Observații
1	Cămin	24,60	24,60	0,00	
2	Depozit	14,40	14,40	0,00	

Membru Familiei stabilid conform art. 17 din Legea 114 / 1996

Nr. Crt.	Nume	Statut Familiare	Anul Nașterii	CNP	Societatea unde lucrează	Venit
1	MUNTEANU GABRIEL	Soț	2		SOCIETATEA DE INVESTIȚII HUNEDOARA	1.700,00
2	MUNTEANU VERONICA	Soră	1993		HUNEDOARA	2.000
3	MUNTEANU ESTHERA	Filă	2013			1.000
4	MUNTEANU EUSEBIA	Filă	2015		ALOCATE-locuință închiriată	1.000
5	MUNTEANU IONEL GABRIEL	Fiu	2016		ALOCATE	2.000

Declarația sub semnătura familiei
constituente de închiriere că nu
realizăm alte venituri în familie
decât cele declarate mai sus.

CHIRIAȘ
MUNTEANU GABRIEL

IMAGINĂ
Cristina Păun

SEMNATURA

[Signature]



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



MUNICIPIUL HUNEDOARA
Anexa Contract Nr. 10 / 25.05.2015



Notă: Prezentul raport este destinat exclusiv părții interesate și nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost emis.

ACT ADIȚIONAL

Nr. 2014/2015/2016/2017

La Contractul de închiriere pentru spațiul de depozitare nr. 2014/2015/2016/2017

Între:

Municipiul Hunedoara, în calitate de proprietar, cu sediul în Hunedoara, B-dul 27 Noiembrie nr. 27, Județul Hunedoara, reprezentat prin Primarul Dan Bobotănuș, în calitate de administrator al Fondului Imobiliar al spațiilor de depozitare publice, numit în conformință cu art. 61 din Legea nr. 100/1995 în vigoare la data de 14.02.2023

și Munteanu Gabriel, în calitate de Locatar

conținut la încheierea prezentei act adiționale

Art. 1 Se prezintă Contractul de închiriere nr. 2014/2015/2016/2017 pentru spațiul de depozitare în Hunedoara, SCR PINELOR NR. 2 B-d. 41 SC. A ET. 10 AP. 6A, HUNEDOARA și HUNEDOARA, în Hunedoara, pe o perioadă de 01 ianuarie 2023 până la 31.12.2023.

Art. 2 Se modifică în următoarele condiții: 1. OBIECTUL CONTRACTULUI, în conformință cu art. 61 din Legea nr. 100/1995 în vigoare la data de 14.02.2023

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

LOCATOR
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar
DAN BOBOTĂNUȘ



LOCATAR
MUNTEANU GABRIEL

14.02.2023

Director Economic
Direcția Economică
Aurica Mihaela Popa

Sef Serviciu FI PASAI
Otilia Mariana Ciocanite

Vice Primar
Preda Camelia

Bohara Maria



Componența localității închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață hp	Suprafață echipată	Suprafață construită	Alte date
1	Cămin	24,00	24,00	0,00	
2	Depozitare	14,40	14,40	0,00	

Memorii familiei stabilite conform art. 13 din Legea 114 / 1996

Nr. Crt.	Nume	Grupa de rudență	Anul Nașterii	CNP	Societatea unică lucrează	Venit
1	MUNTEANU GABRIEL	Titular	0		SC DOR DORANALIA HUNEDOARA	2.700,00
2	MUNTEANU VERONICA	Sotie	1983		MUNDOARA	0,00
3	MUNTEANU STEFANA	Fieca	2013			0,00
4	MUNTEANU ELISABETA	Fieca	2015		ALOCATIE - chirie de la mama	1.750,00
5	MUNTEANU GABRIEL	Fieca	2016		ALOCATIE	2.000,00

Decizie - sub semnatura titularilor
suferință de închiriere pe care
se încheiează este venitul în familie
de care cele două persoane sunt

Chiriaș
MUNTEANU GABRIEL

Primar
Preda Camelia

Secretar

14.02.2023



1. Locul de muncă / Locul de muncă
2. Locul de muncă / Locul de muncă
3. Locul de muncă / Locul de muncă
4. Locul de muncă / Locul de muncă
5. Locul de muncă / Locul de muncă
6. Locul de muncă / Locul de muncă
7. Locul de muncă / Locul de muncă
8. Locul de muncă / Locul de muncă
9. Locul de muncă / Locul de muncă
10. Locul de muncă / Locul de muncă

1. Locul de muncă / Locul de muncă
2. Locul de muncă / Locul de muncă
3. Locul de muncă / Locul de muncă
4. Locul de muncă / Locul de muncă
5. Locul de muncă / Locul de muncă
6. Locul de muncă / Locul de muncă
7. Locul de muncă / Locul de muncă
8. Locul de muncă / Locul de muncă
9. Locul de muncă / Locul de muncă
10. Locul de muncă / Locul de muncă

Nr. (numărul de)		O. (numărul de)		Buc.		Buc.		Cred.	
1		2		3		4		5	
6		7		8		9		10	
11		12		13		14		15	
16		17		18		19		20	
21		22		23		24		25	
26		27		28		29		30	
31		32		33		34		35	
36		37		38		39		40	
41		42		43		44		45	
46		47		48		49		50	
51		52		53		54		55	
56		57		58		59		60	
61		62		63		64		65	
66		67		68		69		70	
71		72		73		74		75	
76		77		78		79		80	
81		82		83		84		85	
86		87		88		89		90	
91		92		93		94		95	
96		97		98		99		100	

Comptabil / Contabil

Contabil / Contabil

3

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1000

APR 64 HUNEDDAR

PERSONAL DATA		CURRENT		FUTURE	
NAME	DATE OF BIRTH	DATE OF ENTRY	DATE OF DEPARTURE	DATE OF ENTRY	DATE OF DEPARTURE
JOHN DOE	1980-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01
JANE DOE	1985-02-15	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01
JOHN DOE	1980-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01
JANE DOE	1985-02-15	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01	2023-01-01

[illegible]

27.06.2022

ALLIED REBORN BRAND

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/cel-mai-ieftin-apartament-din-hunedoara-IDUrF2>

storia

B.F. 0701 164 802
Agentie

Apartament de vanzare > Hunedoara (judetului) > Hunedoara (comuna) > Cel mai ieftin Apartament din Hunedoara!

Cel mai ieftin Apartament din Hunedoara!

13 999 €
292 €/m²

Prezentare generală

Suprafață construită	48 m²	Suprafață utilă	48 m²
Numărul de camere	2	Stare	bună, necesită renovare
Etaj	10	Balcon/grădină/terasă	balcon
Tip proprietate	rezidențială	Compartimentare	semidecomandat
Vizionare la distanță	da	Orientare	vest

Descriere

Apartament două camere, spațios, Etajul zece din zece. Suprafața utilă este de 47,91 m2. An construcție 1973.

Situat în cartierul Micro 7, Str. Trandafirilor nr 7, bl 17, sc A. Fără îmbunătățiri sau restanțe. Toate actele sunt la zi. Clasa energetică estimată A. Cu vedere spre oras.

Atunci când alegeți să cumpărați un apartament neîmbunătățit aveți avantajul de a alege materialele, calitatea finisajelor, dar și culorile preferate. Astfel, puteți modela locuința după propriile nevoi și preferințe, dar și după bugetul personal. Apartamentul are nevoie de renovare care se reflectă în prețul cerut. Pentru detalii și vizionări rog doar persoanele serios interesate să mă contacteze! 13.999€ negociabil și orice ofertă serioasă va fi considerată! Vânzare rapidă și posesie imediată!



Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anut/vand-sau-schimb-apartament-cu-2-camere-2-locuri-de-parcare/05618616g5dt765fee26h8ei911799g7.html>

romimo.ro

0422762276

Vand sau schimb apartament cu 2 camere+2 locuri de parcare

Hunedoara, Hunedoara

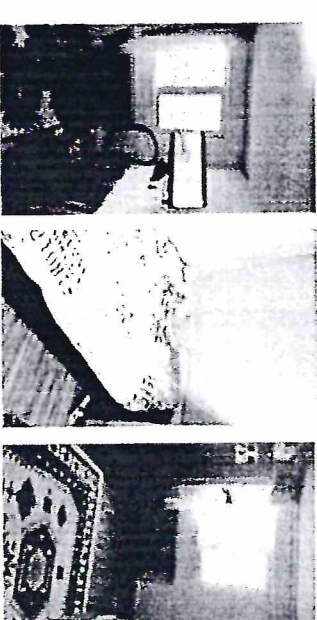
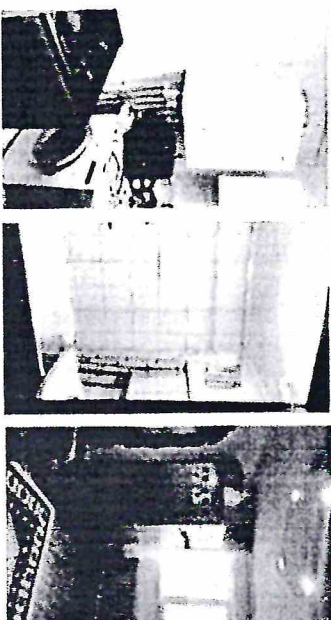
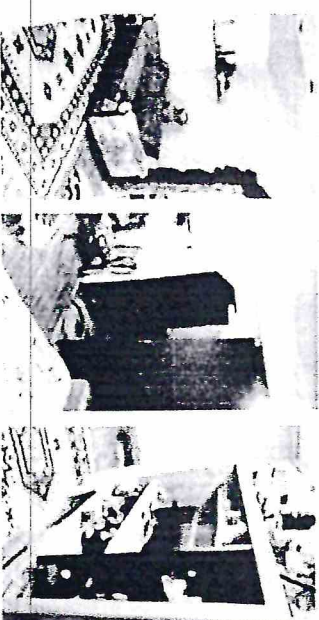
13 900 EUR negociabil

Descriere

Pier în eurol vand sau schimb apartament cu 2 camere+2locuri de parcare in m6 si Bulevardul Hunedocara PROPRILETINUL SUNT ACCEVTEI DOZI centrala termica functionala faldat, gresie parter parchet laminat usa metalica, termopane, confortabil, incalzire centrala la 2 mai multe locuri de parcare sau schimb cu apartament cu 2 camere in alta zona oferit diferenta de functie de 200 si starea actuala maritului a miza in alegere. Agentia imobiliara se va ocupa de toate etapele mai puti electrocasnice si aragazul, frigider, masina de spalat, la bucatarie si altele electrocasnice tu se lasa si frigiderul diferentat de

Specificatii

Suprafata utila	30.0 m²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	parter
Compartimentare	semidecomandat	Incalzire	centrala proprie
Locuri parcare	2	Accept schimburi	da
Numar bucatarii	1		



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

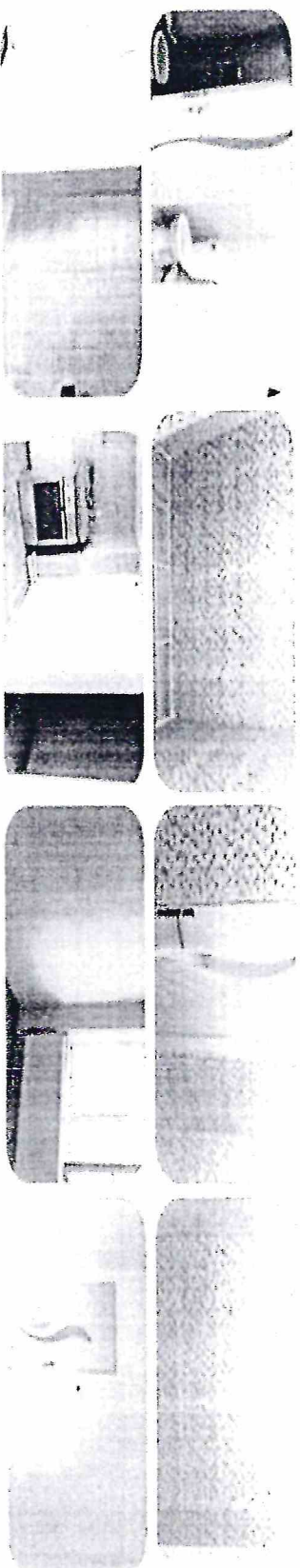
Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/hunedoara/hunedoara/apartament-de-vanzare-2-camere-xv0000cm8?lista=29023303&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3946520338>

Apartment de vânzare 2 camere 17.500 €

Specificatii

Descriere

Vind Apartament 2 camere zona Micro 7	Nr camere	2
Blocul 17 scara Etaj 7 lift nou	Suprafata utila	50 mp
Apartmentul este renovat	Comunitate	decontat
Instalat esecutara noua	Confort	1
Instalat o scara noua	Etaj	Etaj 7
Chimie termopompa noua	Nr etaj	1
Ma. putre poză si detalii private		
Un metru catar noua	Tip mobil	bioc de apartamente



OFERTE DE VANZARE

STORY

CRIST 0762 700 655
A. J. J. J.

19 000 €
514 €/m²

37 m²

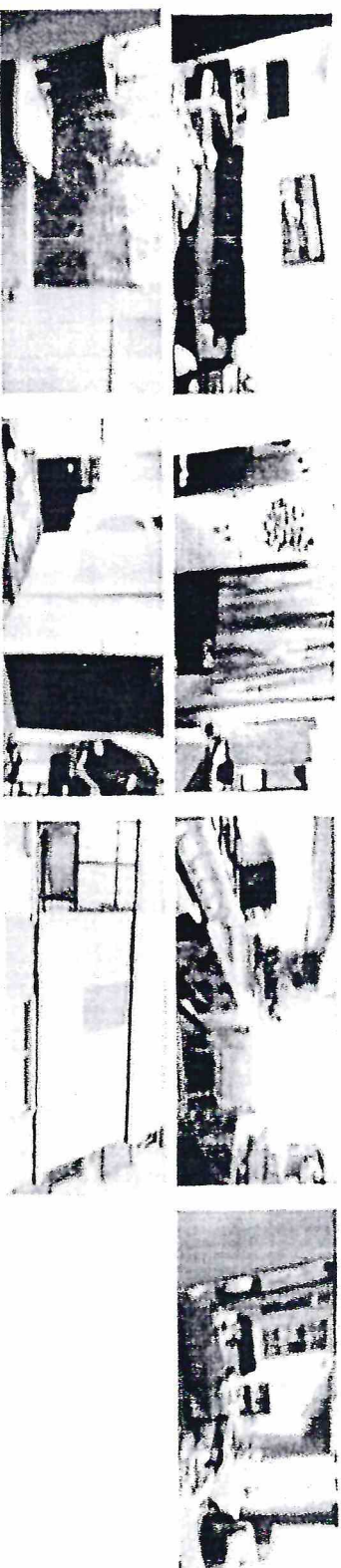
2000-00-00 2

1000

rezidenttala

nu

Descrizione



Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-6-str-batiz-bloc-d-etaj-1-IDulr1>

storia



Raul Serafinianu

Agentie

0736 671 829

Apartament 2 camere, Micro 6, Str Batiz, Bloc D, etaj 1

14 500 €

439 C/m²

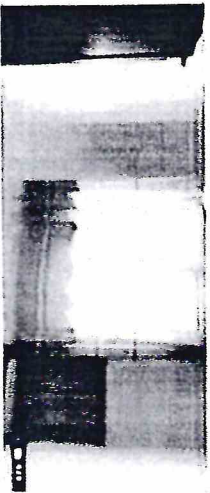
Prezentare generală

 Suprafată construită	33 m²	 Suprafata utila	33 m²
 Numărul de camere	2	 Stare	utilizat
 Etaj	1/4	 Balcon/grădina/terasa	balcon
 Tip proprietate	apartament	 Compartimentare	semidecomandat
 Vizionare la distanță	nu	 Orientare	est

Descriere

Regal Imobiliare vinde apartament 2 camere, Micro 6, Str Batiz, Bl D, etaj 1, balcon, centrala termica

Particularitati

Tip locuință	locuinta utilizata	
Tip vânzător	agenție	
Anul construcției	1972	

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-IDuM4g>

storia



sorbanioana98
Agentie 0756 678 312

Apartment de vanzare > Hunedoara (Judet) > Hunedoara (Judet) > Hunedoara > Apartament de vanzare

Apartment de vânzare **15 000 €**

Prezentare generală

 Suprafață construită	28 m²	 Suprafață utilă	28 m²
 Numărul de camere	2	Stare	buna
 Etc.	4	Baie/graund/terasa	nu
Tip proprietate	rezidentiala	Compartimentare	nedecomandat
Vizionare la distanță	nu	Ofertare	est

Descriere

Apartment de vânzare micro 6, 2 camere bucatarie baie și hol, centrala nouă, tot este nou în el, mai multe detalii la telefon

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-ideVa79.html>

Mihai ☎ 07707 53143



Imobiliare.ro - Imobiliare.ro

Apartament 2 Camere Etajul 3

15 000 € Pretul este negociabil

Persoana fizica	Compartimentare	Semidecomandat	Suprafata utila	60 mp
An constructie	1977 - 1990	Etaj	3	

DESCRIERE

Vand apartament 2 camere in Micro 6, strada Batiz, blocul D5, etaj 3 din 4. Apartamentul este semidecomandat

- 2 camere
- Baie
- Bucatarie si camera, camera se poate sparge pentru decomandare

Are centura functionala, toate taxele si utilitatile platite la zi.

Parchetul este facut recent.

Are gresie si tavan si in holul de la intrare si in bucatarie si in baie si in holul mic.

Zona este OK, linistita cu vecini buni.

Balconul este inchis in corner.

Arata bine, se poate locui in el asa cum este!

Sunt proprietar nu agent.

Se poate preda in ziua semnarii contractului.

PRET Negociabil, nu raspund la mesaje.



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 8

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-imobil-cu-2-camere-n-loc-hunedoara-jud-hd-Iduval>

storia





Simona
Agentie
0740 229 362

Apartment de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Vând Imobil cu 2 camere în loc. Hunedoara, jud. HD

Vând imobil cu 2 camere în loc. Hunedoara, jud. HD 22 000 €

564 C/m²

Descriere

Persoana fizică, vând imobil cu 2 camere în loc. Hunedoara, jud. HD, situat în micro 7, pe str. Trandafirilor la etaj 5, din 10, mobil este compus din dormitor, sufragerie, baie, bucatărie, hol, balcon. În baie și bucatărie mobilierul este înținsat cu gresie și faianță iar în no există gresie. Toate geamurile au fost înlocuite acum câțiva ani (cu geamuri termopan), iar o dată cu ele a fost montat paronet, am rat în ce e două camere și ușa metalică de acces în imobil. Este izolat termic pe interior și exterior. Blocul în care se află imobilul este în curs de reabilitare, iar liftul este nou. Se vinde goală, fără mobilă care apare în fotografiile

Nu suntem interesați să colaborăm cu agenții, și nici de schimburi. Oferim și solicităm seriozitate! Negociabilă bunului simț!

Prezentare generală

Suprafață construită	39 m²	Suprafață utilă	39 m²
Numărul de camere	2	Stare	foarte bună
Etaaj	9	Balcon/grădini/terasă	da
Tipo proprietate	rezidențială	Compartimentare	decomandat
Vizionare la distanță	nu	Orientare	est



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

imobiliar

Compartiment: Ofertă de vânzare / Locațiune de vânzare / Ofertă de vânzare

Imobiliare

21 500 EUR 538€m²

Hunedoara, Hunedoara

Specificatii

Suprafata utila

40.0 m²

Descriere

Vand apartament în micro 7. 2 camere, 40 m2, mobilat, centrala termopane, etaj 6, fîiul merge | 21500 negociabil Pentru mai multe detalii la tel.

07528413181

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 10

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-IDEVa79.html>

Mihai

07707 53143



Apartment 2 Camere Etajul 3

15 000 €

pretul e negociabil

Personalizica	Compartimentare	Semidecomandat	Suprafata utila	30 m²
Ap constructie	1977 - 1990	Etaj	3	

DESCRIERE

Vand apartament 2 camere in Micro 6, strada Batiz, blocul D5, etaj 3 din 4. Apartamentul este semidecomandat

- 2 camere
- Baie
- Bucatarie si camera, camera se poate sparge pentru decomandare

Are centrala functionala, toate taxele si utilitatile plătite la zi.

Parchetul este lacuit recent.

Are gresie si faianta si in holul de la intrare si in bucatarie si in baie si in holul mic.

Zona este OK, linistita cu vecini buni.

Balconul este inchis in corier.

Arata bine, se poate locui in el asa cum este!

Sunt proprietar nu agentie.

Se poate preda in ziua semnarii contractului.

PRET Negociabil, nu raspund la mesaje.



FISA MILOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 10606		Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: MFDF, 0272 - din -		29.12.2017		Valoare de inventar: 25480,00		Valoare de intrare: 25000,00		Amortizare lunara: 0,00 \$		Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: APART STR PINILOR NR 2 AP 64		Loc de folosinta: Fond locativ		Accesorii:	
Grupă: 1. CONSTRUCȚII		Codul de clasificare: 1.6.1.1. - cladiri pentru locuinte sociale, moteluri si camine amplasate		Data darii in folosinta:		Luna: Decembrie - Anul: 2017		Data amortizarii complete:		Luna: Decembrie - Anul: 2057		Durata normala de functionare: 480 luni		Cota de amortizare: 0,0000 %			

Nr.	Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1		0272/29.12.2017	Intrare in evidenta	1	25000,00	0,00
2		006/23.07.2018	Proces reevaluare Dom. Privat M F constructii	1	480,00	0,00
Total rulaje					25480,00	0,00
Sold					25.480,00	

Cercelaru Viorela

Comptabil General