

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 637 / 14.02.2023

Apartment convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Independentei nr. 2, bl. 22A, sc. C, et. Parter, ap. 44,
jud. Hunedoara, cod postal RO-331138

Client 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





Raport de evaluare
637 / 14.02.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Apartament convenabil cu 2 camere și dependențe

Adresa: Hunedoara, str. Independentei nr. 2, bl. 22A, sc. C, et. Parter, ap. 44, jud. Hunedoara, cod postal RO-331138

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, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat Oprea 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:

12.630 EUR

61.900 LEI

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București www.fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprea@fvalue.ro

✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

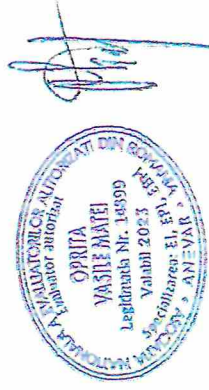
✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției." (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

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

Cu deosebită considerație,

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

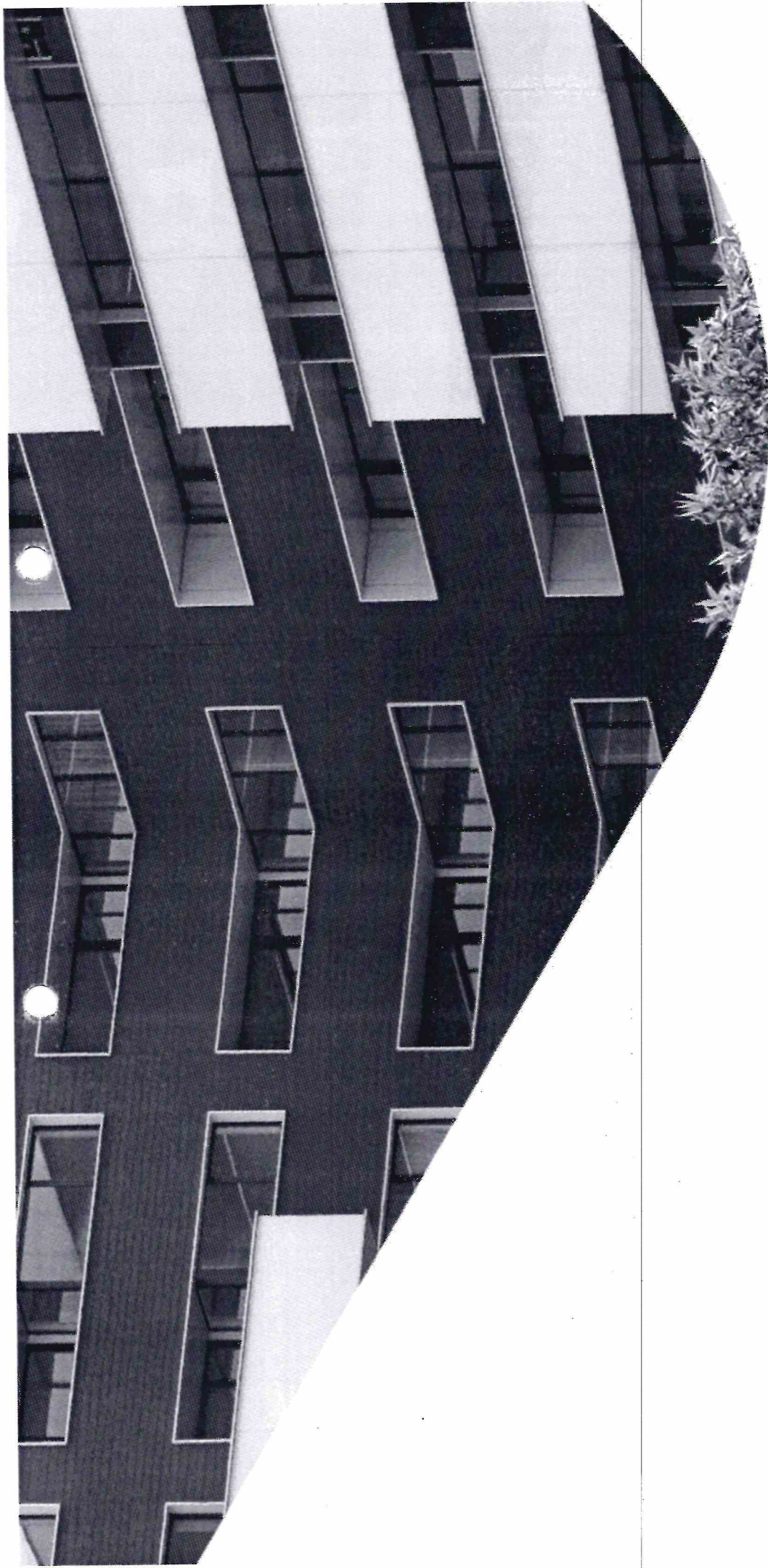


Stan



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	9
PREZENTAREA DATELOR	15
ANALIZA DATELOR.....	20
EVALUARE.....	26
ANEXE	29



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. Independentei nr. 2, bl. 22A, sc. C, et. Parter, ap. 44, jud. Hunedoara			
Cartier / amplasare	Zona de nord a municipiului Hunedoara, cartier Micro 5 / 1			
Cod poștal	RO-331138			
Anul construirii	1978			
Regim de înaltime	P / P+4			
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire (CT proprie)			
Finisaje	Medii			
Suprafețe	Construcție	Au totala = 42,40 mp din care : Au camere = 26,65 mp , Au dependințe = 15,75 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 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 (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	12.630	EUR	61.900	LEI
Curs de schimb valutar	4,9037 LEI / EUR			

Sarcini înregistrate	Fond locativ închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 88 / 26.04.2016, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.03.2026. Din discuțiile cu reprezentanții primariei și din documentele puse la dispozitie, 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 proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale. A fost luată în considerare adresa înscrisă pe actul adițional nr. 3/14.07.2022 la Contractul de inchiriere nr. 88/26.04.2016, cu mențiunea că precedentele documente aveau înscris nivelul (et. 4 față de situația corectă Parter).			
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:			
	<table><tr><td>Str. Independenței</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table>	Str. Independenței	Drum asfaltat	Public
Str. Independenței	Drum asfaltat	Public		
	*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.			
Observații speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății, nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Decret -- Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație • Legea nr. 244 /05.12. 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Legea locuintei nr. 114 / 1996 • Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ			



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 desemnate 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. Oprîța Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările 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. Independentei nr. 2, bl. 22A, sc. C, et. Parter, ap. 44, jud. Hunedoara, cod postal RO-331138
Proprietar	Domeniut Privat STATUL ROMAN — drept de administrare Municipiul Hunedoara
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar (Statul Roman) in baza documentelor avute la dispozitie. 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 inchiriere nr. 88 / 26.04.2016, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.03.2026, conform actului aditional nr. 1/29.01.2021 Chirias : Diliuca Victorița. 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.

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.

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**.

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**.

14.02.2023

Data raportului

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 Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 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 (releveu nevizat de topograf autorizat ANCPI) și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Natura și amploarea
activităților evaluatorului.
Inspecția proprietății

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 – Termenii de referință ai evaluării |
| ✓ | SEV 102 – Documentare și 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 imobiliare |

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

- ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 88 / 26.04.2016 cu anexele
- ✓ Fișa mijlocului fix – nr. inventar 10578
- ✓ Schiță relevu a apartamentului (fără viză topograf ANCPI)

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.

- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă 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 ANCPI.
- ✓ 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

- ✓ 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 Evaluări 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.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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 forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Descrierea raportului



FairValue Complete Valuation Services Page 15 of 52

✓ Contract de inchiriere nr. 88 / 26.04.2016 cu anexe:

✓ Fisă de inventar :

Codul de clasificare : 1 6 1 1 Clădiri pentru locuințe sociale: moteluri și cămine amplasate

15.695.68 lei

administrarea Municipiului Hunedoara.

acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare.

fiind valabila pana la 31.03.2026 conform actului adițional nr. 1/29.01.2021.

Din această perspectivă, este evident că, în cazul în care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății, care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.

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

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

bunuri mobile evaluate

- Compoziția zonei

vecinătăți și amplasare

apropriere

DA

DA

NU

UN

UN

UN

UN

ND

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială M5.

- Proprietatea evaluată se afla pe str. Independenței, în apropiere de zona intersecției cu str. Mureșului.
- Str. Independenței traversează cartierul M5/2 și face legătura între str. Mureșului și str. Eroilor, având acces direct și la bld. Dacia – principala arteră a orașului prin str. Rândunicii și str. Mioriței

Accesul la proprietate se face direct din str. Independenței. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajată pe latura sudică a blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str.	Drum asfaltat	Public
Independenței		

*Nota:

Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Informații amplasament.

despre

Descrierea apartamentului

Zona studiată este una mixta, preponderent rezidențială, dar și comercială sau mici afaceri (prestări servicii, depozite, etc.).

Zona rezidențială este reprezentată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială tip blocuri P+4 – P+10, dar și case pe str. Buituri – Aleea Bicicliștilor.

Zona comercială este reprezentată de spații comerciale la parterul blocurilor existente de la data PIF, în special pe bld. Dacia, dar și spații comerciale de cartier dezvoltate în spații 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 periferică a cartierului (str. Eroilor).

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

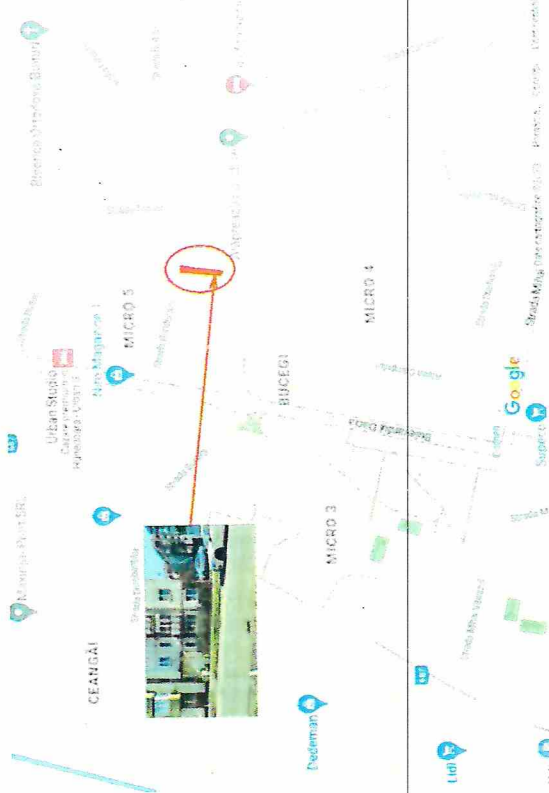
- Suprafața utilă: Au totală = 42,40 mp, din care Au camere = 26,65 mp și Au dependințe = 15,75 mp.
- Structura apartamentului : semidecomandat, fara balcon, compus din :

- Hol intrare	- 3,22 mp	Bucătărie	- 8,10 mp
- Sufragerie	- 16,00 mp	Dormitor	- 10,65 mp
- Hol 2	- 1,43 mp	Baie	- 3,00 mp

La data inspecției s-a constatat ca a fost eliminat peretele despărțitor dintre hol și bucatărie, respectiv cămara din bucatărie, bucatăria devenind un spațiu open-space la intrare. 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.

- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă

Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.



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 tinde 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 PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

- Pasul 1
- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Pasul 2
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Pasul 3
- Analiza cererii
- Pasul 4
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Pasul 5
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă 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 substituit, oferite spre vanzare/inchiriere în zona Micro 5 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 sporit, cu finisaje 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 funcției 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 că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 5 și zona periferică a municipiului Hunedoara (zona M6 – M7).

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 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 – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări întrucât:

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 - oferite 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).

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 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 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:

12.630 EUR

echivalent

61.900 LEI



ANEXE

Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

Evaluare:	În scopul:
✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participatii la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	✓ tranzacționării ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc

Servicii oferite

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	Certificări ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație-numărul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă ”regulated by RICS” (Royal Institution of Chartered Surveyors)
	Experiență ✓ 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 Risc management: ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro	

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 COMPARATIVA

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 comparație.

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

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

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.

APLICATIV

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 combinat, se analizează calitativ. Cele două metodologii sunt complementare și deseori se utilizează combinat.

Pentru a identifica și estima ajustările, un evaluator poate utiliza 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 renrezinte percepția pietei și să fie argumentate în rapoartele de evaluare.

Ajustările trebuie să reprezinte percepția preferințelor și să nu argumenteze în favoarea unei anumite proprietăți. 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 și cele ale proprietății evaluate.

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îi 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 cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul 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, cuantumul 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 defavorabilă, 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.

E-4: - încercăm să folosim toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza cominate diferite tehnici simultan precum analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele enumerate pentru a realiza o analiză cât mai completă și obiectivă.

elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va baza pe datele statistice disponibile.

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, ajustărilor.

CONCEASE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT

[illegible]

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 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 - oferite 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 unele cazuri comparabile) și reprezintă un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT									
Subiect		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
PRET DE OFERTA (€)	-	16,400 €	13,900 €	19,000 €	15,000 €				
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata				
CONDITII DE VANZARE	Parti identificate	Conditii nepartinitoare	Conditii nepartinitoare	Conditii nepartinitoare	Conditii nepartinitoare				
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu				
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual				
LOCALIZARE	rezidential	Micro5 str. Rândunicii	Micro 6 str. Batiz, bl. D3	Micro 7 str. Trandafirilor	Micro 6 str. Batiz, bl. D5				
		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara				
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	mobiliat	mobiliat	nu este cazul				
SUPRAFATA UTILA	42	36	30	37	36				
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	da	nu	nu				
BALCON	da	da	nu	da	da				
ANUL PIF / VECHIME	1978	1976	1970	1972	1970				
ETAJ/NIVEL	P/P+4E	2/P+4E	P/P+4E	2/P+4E	3/P+4E				
FINISAJE	medii	medii, similare	medii/superioare	superioare	superioare				
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat				
INCALZIRE	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie				
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	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	nu este cazul				
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential				

UTILIZARE

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 VANZARE/CHETUIELI 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: Micro5 str. Rândunicii	B: str. Batiz, bl. D3	C: Micro 7 str. Trandafirilor	D: str. Batiz, bl. D5					
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similara	B: mai slabă	C: mai slabă	D: mai slabă					
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 10%	C: 5%	D: 10%					
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 scăderea 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	A: nu este cazul	B: mobilat	C: mobilat	D: nu este cazul					
	A: 0 €	B: -1,000 €	C: -1,500 €	D: 0 €					
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu -1000 €, pentru C cu -1500 € și pentru D cu 0 €.									
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 compartimentări similare este de 1.000 € – 5.000 €.									
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:									
Intrucat suprafata comparabilei A (36 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (42.4 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %.									
Intrucat suprafata comparabilei B (30 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (42.4 mp), s-a aplicat o ajustare de 11 %.									
Intrucat suprafata comparabilei C (37 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (42.4 mp), s-a aplicat o ajustare de 3 %.									
Intrucat suprafata comparabilei D (36 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (42.4 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %.									
Pentru „suprafata 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 perceptia pietei specifice asupra gradului de confort provenit din marimea apartamentului.									
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:									
In urma analizei pietei s-a estimat ca pretul mediu pentru un loc de parcare suprateteran, este de cca. : 400 Eur.									
AJUSTARI PENTRU BOXA:									
In urma analizei pietei s-a estimat ca pretul mediu pentru o boxa, este de cca. : 1000 Eur.									

Construcția A fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.

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 4%.

Construcția C fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 3%.

Construcția D fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 4%.

elul ajustării a fost estimat având în vedere uzura fizică a elementelor cu viață lungă ale proprietății. Astfel, s-a luat în calcul o

PLANUL DE COMPARATIE

Analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele medii și înalte, se observă o tendință de creștere a cererii, în timp ce cererea este în scădere pentru apartamentele situate la etajele inferioare. În ceea ce privește apartamentele situate la etajele medii și înalte, se observă o tendință de creștere a cererii, în timp ce cererea este în scădere pentru apartamentele situate la etajele inferioare. În ceea ce privește apartamentele situate la etajele inferioare, se observă o tendință de scădere a cererii, în timp ce cererea este în creștere pentru apartamentele situate la etajele medii și înalte.

	Comp.A:	2/P+4E	P/P+4E	Comp.B:	2/P+4E	P/P+4E	Comp.C:	2/P+4E	Comp.D:	3/P+4E
isare in cadrul imobilului:	Ap. subject:	-15%	-0%	-15%	-0%	-15%	-15%	-15%	-12%	-12%

Ajustarea pentru finisaje reprezinta unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietatii influentand in mod direct pretul de izolare/ofertare. Daca in cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate intr-un mod care sa imbine aspectul, confortul si functionalul, acestea vor fi recunoscute de participantii din piata ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia si astfel, vor duce catre un pret de vanzare mai mare. Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care apartamentul nu este imbinatatit sau in cazul in care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piata, fapt ce conduce catre un pret de vanzare mai mic.

O analiza efectuata pe segmentul de finisaje interioare in scopul identificarii prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orientează catre un interval cca. 20 €/mp de suprafață utilă.

	A:	B:	C:	D:
tarile comparabile :	€/mp	-15 €/mp	-25 €/mp	
tarile aplicate comparabilor :				
total :				

Comparăm η_1 și η_2 cu η și găsim:

Comparabilei B, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de 25EUR/m².

Comparabilei C, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25EUR/mp.

comparabiliei D fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.

JUSTITIA PENTRU COMITATUL INVESTIMENTELOR

alle comparimentatecchecheguestate, zanzap

Nu este cazul.

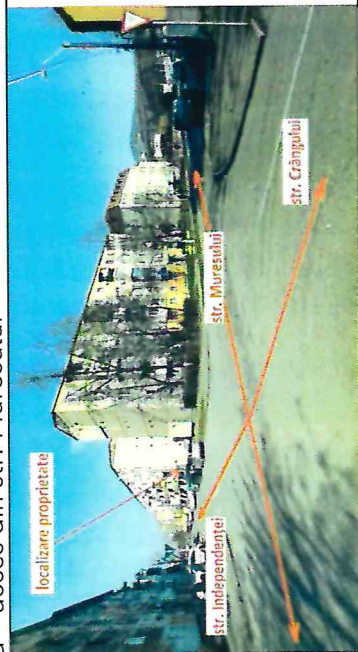
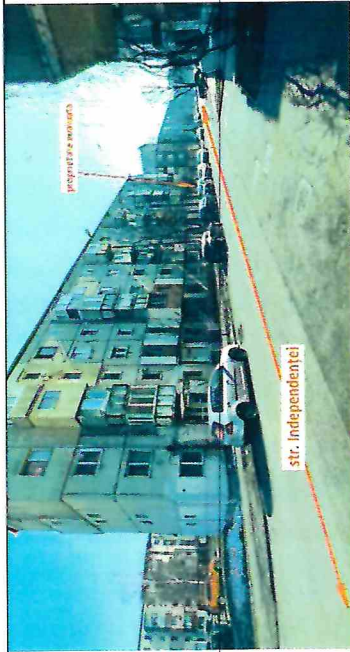
ALLISTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICHE

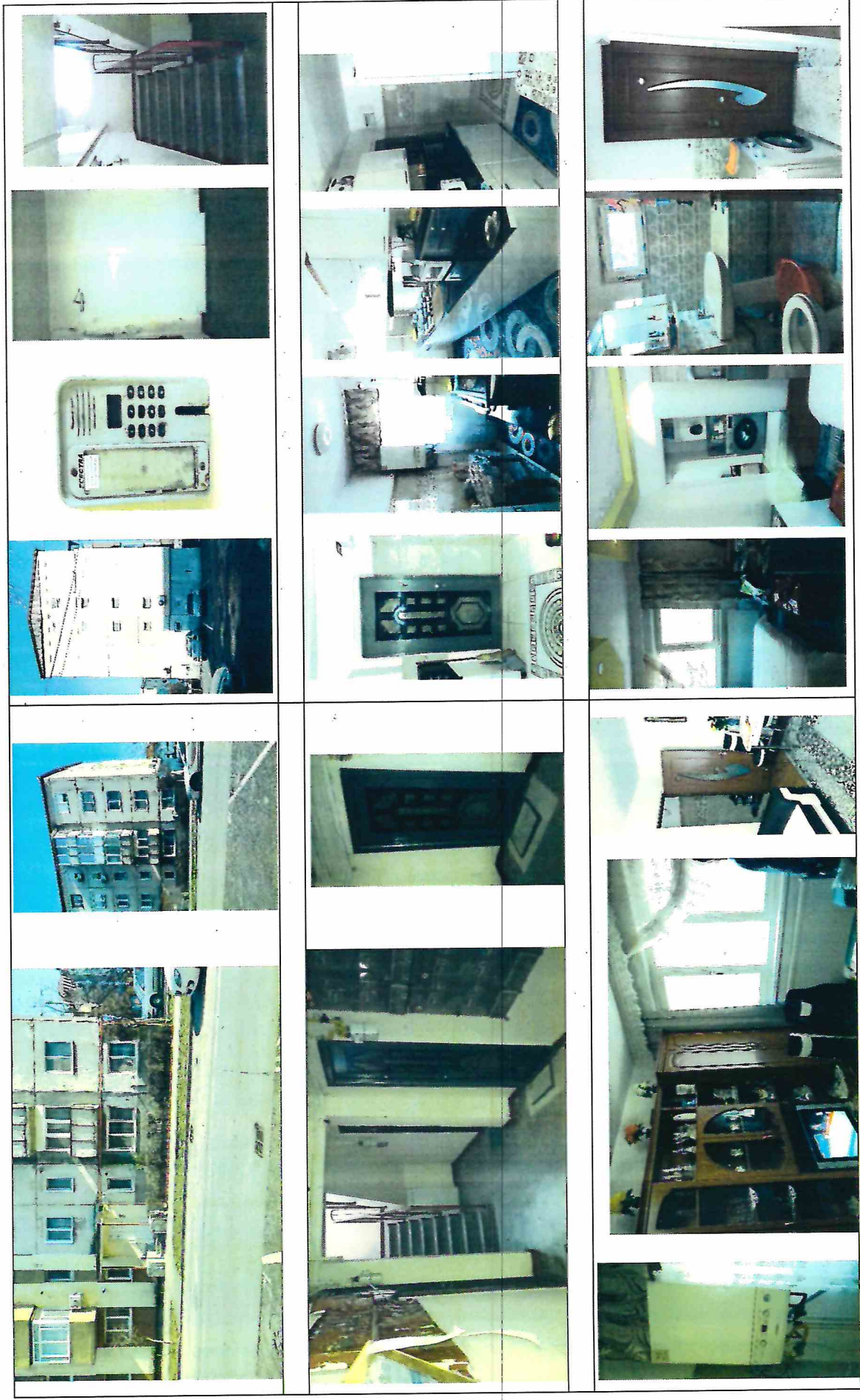
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.

Deoarece „utilizarea” nu s-a aplicat aiurărilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

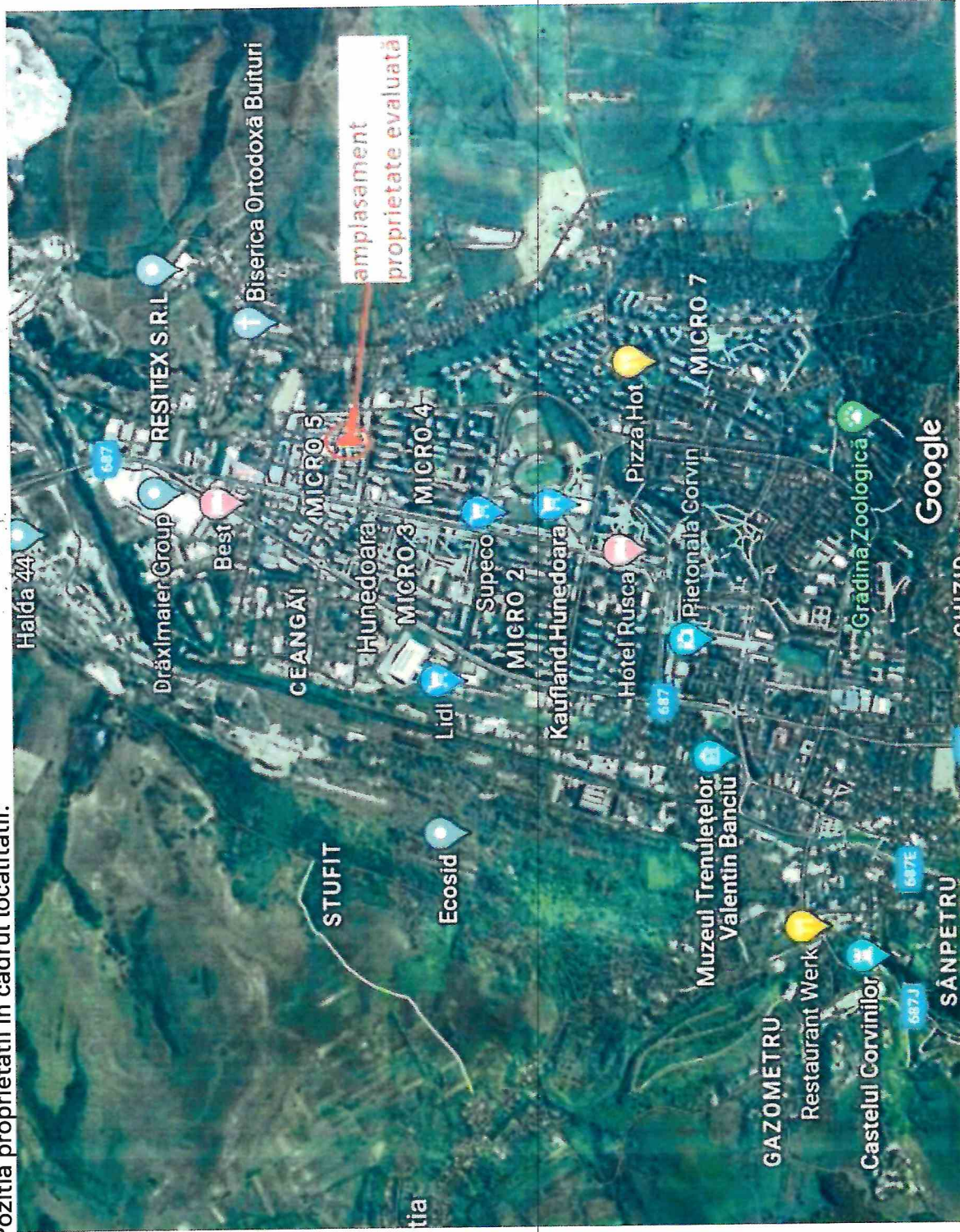


ANEXA 3 - FOTOGRAFII

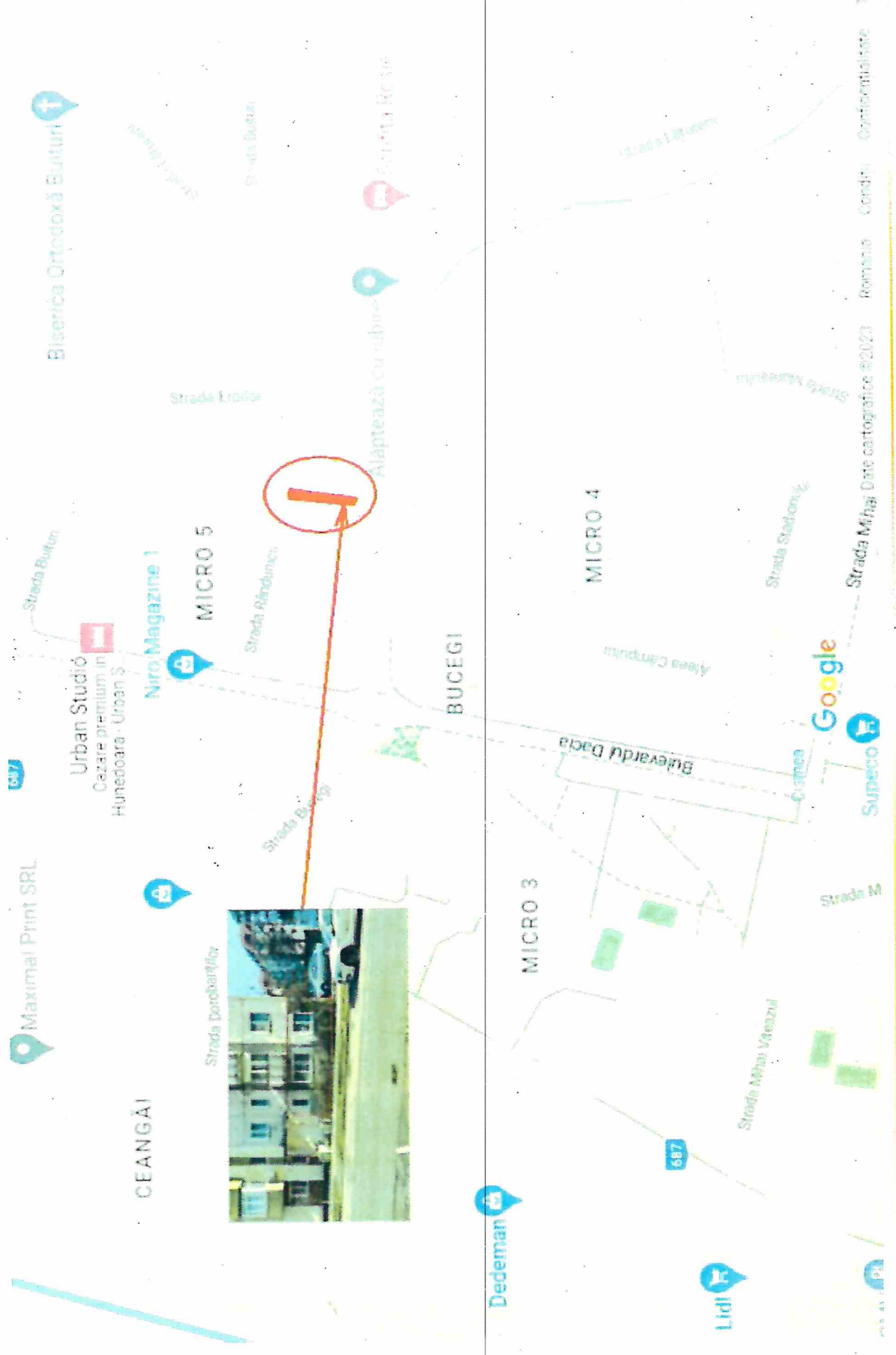
Perspectiva – acces din str. Muresului	Acces din str. Rândunicii
	
	
	



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Conform referat nr. 115725/29.11.2022
DA32170055

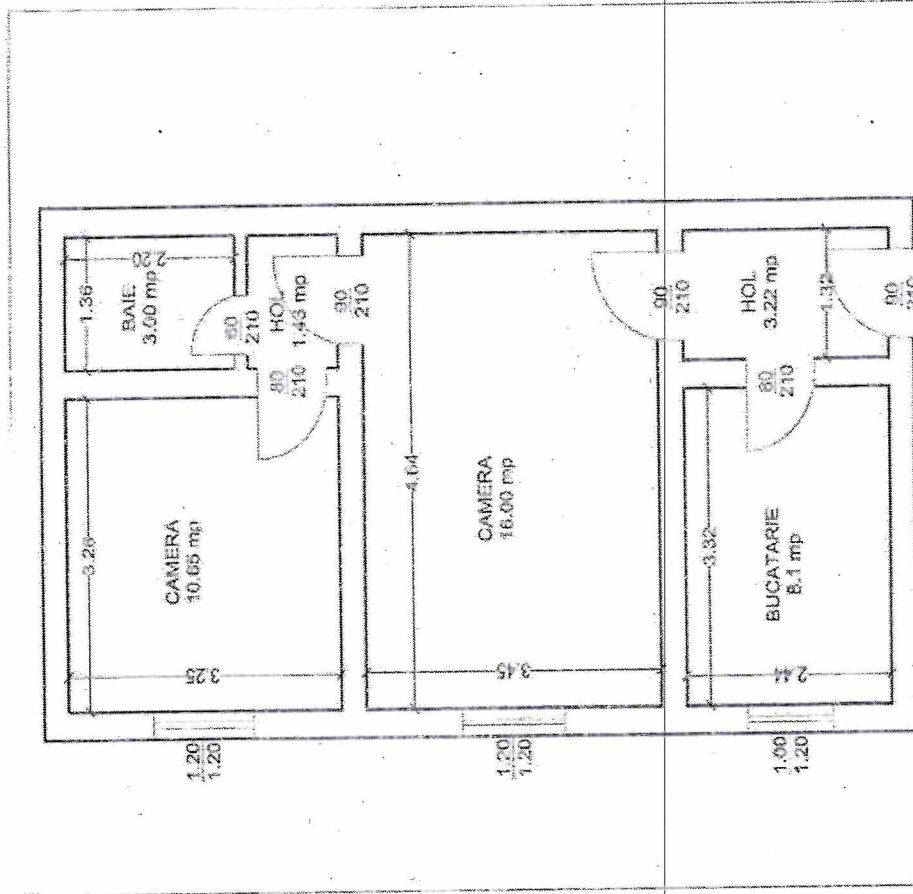
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITAT E	PRET UNITAR	VALOAR E -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
	RAPORT DE EVALUARE - pentru vanzarea a 5 locuinte convertibile construite din fondul de stat situate in municipiul Hunedoara: -str. Independentei nr. 2, bl. 24A, ap.4 -str. Independentei nr. 19, bl. 26, ap.36 -str. Trandafirilor nr. 6, bl. 18, ap. 22 -str. Pinilor nr. 2, bl. 41, ap.64 -str. Independentei, nr. 6, bl. 32, ap.40 Valorificare patrimoniul prin vanzare.	buc.		5	700,00	3.500,00	665,00	4.165,00			
71324000-5											
	- Intocmire raport evaluare : max. 30 zile de la semnarea comenzii de catre prestator										
	Total					3.500,00	665,00	4.165,00			

FairValue Complete Valuation Services | Page 41 of 52

Amalgam Contact: Mr. 881/26,06,2010

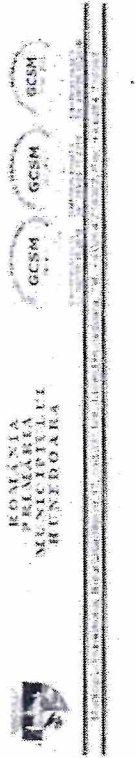
Nr. Cr.	Descriere	Suprafata mp	Suprafata Extensora	Suprafata Comuna	Observatii
1	Cantier	20,65	24,65	0,00	
2	Depozite	13,75	19,75	0,00	

Nr.	Num	Grat cu rachizi	Acuți Nastefi	CNP	Societate anse Bucuresti	Vent 200.10
					Vita de societate	



China,
DUINA VICTORIA.

Summary



ACT ADIȚIONAL

NR. 1 din data de 22.04.2023

La Contractul de închiriere pentru suplinește cu de firme ale locatarilor nr.88 / 26.04.2016

Între:
Municipiul Hunedoara, în calitate de proprietar, cu sediul în Hunedoara, H-Juc Librăriei nr. 17, în cadrul Fundației, reprezentat prin Primarul **Dan Boboc Tanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public, înscris în contractul **Locatar**
Și **DILINCA VICTORIA**, reprezentat cu C.I. seria HD, nr. 459834, CNP 2651104205142 în calitate de **Locatar**, a dat venit prezenta act adițional:
Art.1 Se prelungește Contractul de închiriere nr.88/26.04.2016 pentru locuință situată în Hunedoara, STR. INDEPENDENȚEI NR. 2 BL. 22A SC. C1E, AP. 44, Județul Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 04.02.2021 la data de 31.03.2023.
Art.2 Stăbulește cuantumul chiriei lunare aferente locuinței închiriate în suma de 55.48 lei, calculată conform prevederilor legale, înscrisă cu data de 01.04.2021.
Art.3 Se modifică în mod corespunzător Cap. I Obiectul încheierii, aîn (6) și Cap II Chiria aferentă locuinței închiriate, aîn (1) din contract.
Art.4 Celelalte prevederi ale contractului rămân ne schimbate.

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

LOCATOR,

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,
DAN BOBOC TANU

Director Economic
Aurelia Antonia Popa

Șef Serviciu JURIDICAL
Otilia Viviana Ciocârșie

Vizat conținut juridic
Preda Camelia

LOCATAR,

DILINCA VICTORIA

Vizat C.F.
Monica Adriana
Bordura Mirela

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață utilizabilă	Suprafață exclusivă	Suprafață comună	Chirie
1	Cămin	26,85	26,85	0,00	0,00
2	Decorative	38,75	38,75	0,00	0,00

Membru familiei stabilit conform art. 17 din Legea 114 / 1996

Nr. Crt.	Nume	Grat de reținere	Anul Nasterii	CHP	Asociația unde lucrase	Vent
1	Dilincă Victoria	Unică	1965		Verdețușale	100%
2	Răzvan Nicolae	50%	1997		verdețușale	100%

Declarație: am încheiat în calitate de
administrator de locuințe cu nu
reținut veniturile venite în familie
deci pe cele de locuință post-pauză.

Chiria,
DILINCA VICTORIA

Vizat,
Bordura Mirela
Bordura



ACT ADDITIONAL N° 14 07 2022
 LA CONTRACTUELLE DE INCHIRIRE nr. 88 / 26.04.2016

ACCEPTED ADDITIONAL No. 14-07-2022

Întru:
Municipiul Hunedoara, în calitate de proprietar, cu sediul în Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, județul Hunedoara, reprezentat de Primar Dan Boboșanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține Hunedoara;

Documentații public, numit în continuare *locul*

Și **DILANCA VICTORIA** legitimă(a) cu buletin(c)ur(e) de identitate seria XD, nr. 007357, CNP 6051104031427 în calitate de *locatar*, a intervenit prezenta act adițional:

[illegible]

Celelalte clauze ale Contractului de închiriere nr.88/26.04.2016 rămân neschimbate.

MUNICIPALITY BOARD

Peim Primar
DAN BOROUTANU

~~Director, Executive,
Director, Administration
Albu Marinela Margaret~~

Vizual CPD

Wesley

Index

Vizat con el sello judicial,
Heriberto Cárdenas Adrián

CHIRLAS,

DILINCA VICTORIA

Nr. invet: 10572		Data invet: 2012.12.20		Faza: 1. CONSTRUCȚII	
Descriere: 1.1.1. - clădire pentru locuințe sociale, modernizări, anexe, anexe		Cantitate: 1.1.1. - clădire pentru locuințe sociale, modernizări, anexe, anexe		Cantitate: 1.1.1. - clădire pentru locuințe sociale, modernizări, anexe, anexe	
Valoarea de intrare: 15400,00		Valoarea de intrare: 15400,00		Valoarea de intrare: 15400,00	
Aprobat: 2012.12.20		Aprobat: 2012.12.20		Aprobat: 2012.12.20	
APART STR INDEPENDENTII NR.2 AP 44		APART STR INDEPENDENTII NR.2 AP 44		APART STR INDEPENDENTII NR.2 AP 44	
Loc de înregistrare: Fond locativ		Loc de înregistrare: Fond locativ		Loc de înregistrare: Fond locativ	
Acțiune:		Acțiune:		Acțiune:	
Nr. Crt		Descrierea (numar, data)		Credit	
1		Operatiunile care privesc achizitia, cresterea sau diminuarea valorii imobilului fix		15400,00	
2		Total ridicat		15400,00	
Total ridicat		Total ridicat		15400,00	

Compartment Director

Carroll County

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
DIRECTIA ECONOMICA
Bd. Libertatii, nr. 17, Hunedoara
CEP 425729

[illegible]

№ 53852, 14.07.2021

nr. 53652 / data înv. 14.07.2024

TAXELE LOCALE SI ALTE VENTURI DATOARE

Căminata a Generalului DILINCA VICTORIA nr. 53852 de data de 13.07.2021
STR. INDEPENDENȚEI NR. 2 BIL. 23A SC. ET. 4 AP. 44, HUNEDOARA JUD HUNEDOARA
Căminata a Generalului DILINCA VICTORIA nr. 53852 de data de 13.07.2021
STR. INDEPENDENȚEI NR. 2 BIL. 23A SC. ET. 4 AP. 44, HUNEDOARA JUD HUNEDOARA
Căminata a Generalului DILINCA VICTORIA nr. 53852 de data de 13.07.2021
STR. INDEPENDENȚEI NR. 2 BIL. 23A SC. ET. 4 AP. 44, HUNEDOARA JUD HUNEDOARA

Nume si Prenume **DILINCA VICTORIA** domiciliu **STR. INDEPENDENTEI NR. 2, BL. 22A SC. C. ET. 4 AP. 1** Nume si Prenume **DILINCA VICTORIA** domiciliu **STR. INDEPENDENTEI NR. 2, BL. 22A SC. C. ET. 4 AP. 1**

[illegible]

in cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatei se poate elibera o copie a certificatei de deces, care trebuie să fie însoțită de o declarație de la notarul public care a eliberat-o, în care să se precizeze că aceasta este o copie a certificatei de deces.

PREZIDIO ELEGITIVO TERRITORIALI - INFORMARE

facturăm ca prezentul contract să nu aibă valoare decât în data emiterii
contractului de vânzare până la 30 de zile de la data emiterii

S-a anexat la suma la conform cu art. 167 din Codul de la 13.07.2021
Pentru intrarea in vigoare a prezentei hotarari, se solicita ca aceasta sa fie

Author's address:

Prof. Dr. Gert G. Ziegler



Conseiller Régional Braun
14.07.2021

[illegible]



Raport de evaluare
637 / 14.02.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-dou-camere-etaj-doi-micro-5-str-randunicii-hunedoara-IDtCWI>



Notorius Imobiliare
Agentie 0745 161 743

Apartament de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > Apartament doua camere, etaj doi, Micro 5, str. Randunicii, Hunedoara

Apartament două camere, etaj doi, Micro 5, str. Randunicii, Hunedoara

16 400 €
400 €/m²

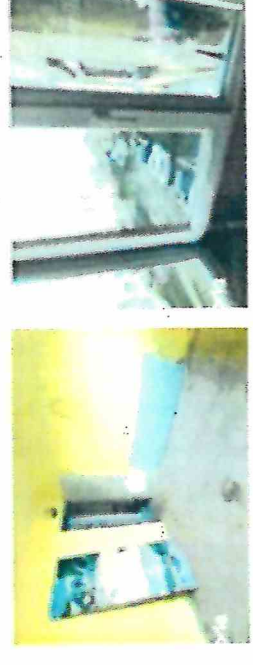
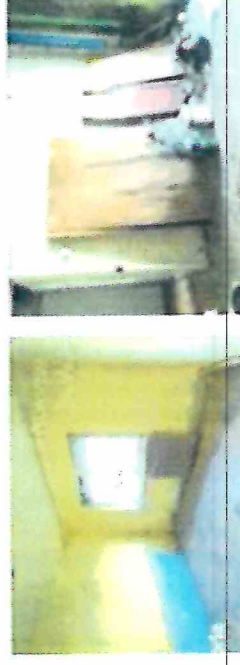
Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet)

Prezentare generală

Descriere

Suprafață construită 41 m² Apartament cu două camere, etaj doi, situat în Micro 5, str. Randunicii, Hunedoara.

Numărul de camere	2	Tamplare termopan la ferestre
Etaj	2	Balcon închis cu termopan.
Tip proprietate	apartament	Suprafața utilă apartament, 36 m2.
Vizionare la distanță	da	Calorifiere de fontă, instalate termică PPR
Suprafață utilă	36 m²	Apa canalizată individual
Stare	Cere informații	Apartamentul se află la etajul doi din patru, nu este pe colț, are vedere spre Est.
Balcon/grădină/terasă	Cere informații	Disponibil imediat, necesită rezervare completă. Fără restante la utilități.
Compartimentare	semidecomandat	Clasa energetică estimată B. Comision cumparator zero%.
Orientare	est	Promotor de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara





Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ apartamente/ apartamente-2-camere/ anunt/ vand-sau-schimb-apartament-cu-2-camere-2-locuri-de-parcare/05618616g5df765fee26h8ei9f1799g7.html>

romimo.ro

0722752276

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

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

Hunedoara, Hunedoara

13 900 EUR negociabil

Descriere

Pret in euroVand sau schimb apartament cu 2 camere+2locuri de parcare in m6 str.Baliz,loc Hunedoara,PROPRIETARIU SUNT AGENTIE,izolat centrala termica functionala, faianta, gresie,piatra parchet laminat,usa metalica,termopan, contorizat integral,facut la zi mai multe detalii la telefon sau schimb cu apartament cu 2 camere in alta zona,ofer diferenta on functie de zona si starea apartamentului la mica intelegere Apartamentul se vinde complet mobilat mai putin electrocasnicele (aragazul,frigidarul,masina de spalat,televizoarele si altele electrocasnice nu se vand).Rog si ofer servizate!!

Specificatii

Suprafata utila	30,0 m ²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	parter
Compartimentare	semidecomandat	Incalzire	centrala proprie
Locuri parcare	2	Accept schimbui	da
Numar bucatarii	1		





OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-IDw53W>



Cristi 0762 706 655
Agentie

Apartament de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara > apartament 2 camere

apartament 2 camere

19 000 €
514 €/m²

[Hunedoara \(judet\), Hunedoara, Hunedoara \(judet\), Hunedoara, Hunedoara \(judet\)](#)

Prezentare generală

	Suprafață construită	37 m²		Suprafață utilă	37 m²
	Numărul de camere	2		Stare	buna
	Etaj	2		Balcon/grădină/terasă	balcon închis
	Tip proprietate	rezidențială		Compartimentare	semidecomandat
	Vizionare la distanță	nu		Orientare	vest

Descriere

Vand apartament 2 camere, in bl 25 pe str Trandafirilor, intre scoala si gradinita cu vedere la strada etajul 2. Se vende mobilat, centrala termica cu instalatie PPE, termopan la camere, bucatarie si balconul inchis in termopan, gaza si apa caldizata, usa metalica. Pretul este 19.000 euro negociabil in limita bunului simt. Pentru mai multe informatii sunati la nr 0762706655





Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-IDeVa79.html>

Mihai
Pe OLX din mai 2020
Activ pe 14 februarie 2023
07707 53143



Postat 10 februarie 2023

Apartament 2 Camere Etajul 3

15 000 €

Pretul e negociabil

Persoana fizica

Compartmentare: Semidecomandat

Suprafata utila 36 m²

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 camara, camara se poate sparge pentru decomandare

Are centrala functionala, toate taxele si utilitatile platite 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 cornier.

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.





Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

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



Raul Serafincianu
Agentie
0736 671 829



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

14 500 €

[Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara. Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara \(judet\)](#)

439 C/m²

Prezentare generală

Suprafață construită 33 m² Suprafață utilă 33 m²

Numărul de camere 2 Stare utilizat

Etaj 1/4 Balcon/grădină/terasă 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 locuința utilizată

Tip vânzare agentie

Anul construcției 1972





Raport de evaluare
637 / 14.02.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

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

storia



sorbanioana98

Agentie 0756 678 312

Apartament de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Apartament de vanzare

Apartament de vânzare

15 000 €

[Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara, Hunedoara \(judet\)](#), [Hunedoara, Hunedoara \(judet\)](#)

Prezentare generală

	Suprafață construită	28 m ²		Suprafață utilă	28 m ²
	Numărul de camere	2		Stare	buna
	Etaaj	4		Balcon/grădină/terasă	nu
	Tip proprietate	rezidentiala		Compartimentare	nedecomandat
	Vizionare la distanță	nu		Orientare	est

Descriere

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