

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 040 / 07.08.2025

Apartament convenabil cu 3 camere și dependințe

Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22

Jud. Hunedoara, cod postal RO-331156

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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**
Referitor: **Apartment convenabil cu 3 camere și dependințe**
Adresa: **Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22, jud. Hunedoara, cod postal RO-331156**

Complete Valuation Services

**Oprita F. Vasile Matei –
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.**

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piata Iancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

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.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular 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 2025.

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 **07.08.2025**, este:

10.350 EUR

echivalent

52.523 LEI

Curs de schimb / 07.08.2025

5,0747 Lei/EUR

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

M: +40 723 160 404
E: mateioprita@yahoo.com

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini, „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. 70.1/SEV 102). 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 07.08.2025: 5,0747 Lei/EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	7
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
PREZENTAREA DATELOR	14
ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
EVALUARE.....	29
ANEXE	31

ANEXA 1 - Abordarea prin piață (generalități, procesul de colectare a informațiilor relevante)

ANEXA 2 - Abordarea prin piață (grila datelor de piață – analiza pe perechi de date, detalieri ajustări)

ANEXA 3 - Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA 4 - Amplasament imobil evaluat

ANEXA 5 - Documente (Comanda 235/ 22.05.2025, Contract de închiriere pentru suprafete cu destinația de locuință convenabila nr. 52 / 02.05.2023
cu anexe, prelungit cu Actul adițional nr. 1 / 25.03.2024, rețevu apartament vizat de topograf autorizat ANCPI)

ANEXA 6 - Informații de piață

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare		07.08.2025
Data inspecției		07.08.2025
Data evaluării		07.08.2025
Evaluator autorizat		Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899
Compania de evaluare		Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.
Tip proprietate		APARTAMENT CONVENABIL CU 3 camere și dependințe
Adresa proprietății		Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22, jud. Hunedoara
Cartier / amplasare		Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 7
Cod poștal		RO-331156
Anul construirii		1973
Regim de înălțime		D / D+P+4
Utilități		Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan – 1 foc , fără CT proprie. Dispune de un AC.
Finisaje		Inferioare
Suprafețe	Construcție	Au totală = 47,70 mp din care : Au camere = 33,10 mp , Au dependințe = 14,60 mp. Nu dispune de balcon.
	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 – cu drept de administrare al fondului imobiliar de către Municipiul Hunedoara
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Utilizarea desemnată		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 102 Tipuri ale valorii : Anexă (A10.1).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.				
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială				
VALOAREA DE PIAȚĂ	10.350	EUR	echivalent a	52.523	LEI
Curs de schimb valutar	5,0747 Lei/EUR				
Sarcini înregistrate	Fond locativ inchiriat in baza Contractului de inchiriere nr. 52 / 02.05.2023 cu anexe, prelungit cu Actul adițional nr. 1 / 25.03.2024, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 20.05.2029. Din discuțiile cu reprezentanții primariei și din documentele puse la dispoziție, nu rezultă ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. 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 dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Trandafirilor 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.				
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 2025, luând în considerare starea fizică a imobilului, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii îmbunătățirilor aduse de chiriaș proprietății, de la data încheierii și până la data evaluării, reclamate de acesta, nu face 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
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. • La data inspecției , evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasul apartamentului , evaluatorul nu a identificat modificări ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF. Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUARE

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:

- ✓ Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, fundamentate pe baza rationamentului profesional;
- ✓ 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 mă aflu într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul si/sau utilizatorul desemnat, 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 a bunurilor 2025 și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul a urmat principiile de etică, integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o evaluare nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.
- ✓ Evaluatorul s-a conformat Principiilor evaluatorului și a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării. Dețin calificarea, competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesară pentru a finaliza evaluarea în mod adecvat. Aceste aspecte pot fi verificate de părțile interesate în Tabloul Asociației ANEVAR (<https://www.anevar.ro/>);

- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea
- ✓ Subsemnatul, ~~Oprita Vasile - Matei~~, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14899 declar ca am inspectat personal bunul evaluat.

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a imobilului subiect in vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.
Identificarea utilizatorului desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	Nu sunt.
Obiectul evaluării	APARTAMENT CONVENABIL CU 3 camere și dependințe
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22, jud. Hunedoara, cod postal RO-331156 Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 7
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – cu drept de administrare al fondului imobiliar de către 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 in Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare. Proprietatea evaluată este inchiriată in baza Contractului de inchiriere nr. 52 / 02.05.2023 cu anexe, prelungit cu Actul adițional nr. 1 / 25.03.2024, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 20.05.2029. Chirias : TODIRĂU DANIEL – legitimat cu CI seria HD nr. 789791, eliberata de SPCLEP Hunedoara, CNP 1801220204965. Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil.
Tipul valorii utilizate	Tipul de valoare adecvat acestei utilizari este valoarea de piață , așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102).

	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 utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (07.08.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0747 Lei/EUR .
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 07.08.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna August 2025. Data evaluării este 07.08.2025 .
Data raportului	07.08.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; - inspecția proprietății; - stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale 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. Procesul de evaluare a fost însoțit de proceduri de verificare a calității procesului , pentru a se putea identifica dacă evaluările sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV. Raportul de evaluare a fost verificat intern, amploarea procedurilor de verificare a fost stabilită luând în considerare utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul subiect și complexitatea evaluării. În cadrul procedurii de verificare au fost analizate atât conformitatea cu SEV cât și raționamentele aplicate în timpul evaluării. <u>Procedurile de verificare sunt analizate periodic pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la data evaluării.</u> Pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării, evaluatorul a realizat o documentare suficientă și a cules suficiente informații utilizând mijloace cum ar fi : inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, pretucrirea sau analiza datelor. Volumul documentării s-a făcut prin aplicarea raționamentului profesional pentru a se asigura faptul că este adecvat utilizării desemnate. Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, documentării și / sau analizelor utilizate în cadrul evaluării.

	Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 07.08.2025, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client, utilizând adresa din contractul de închiriere. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 3 camere, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevu al apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasii apartamentului, evaluatorul nu a identificat modificări ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF. Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată. La data inspecției, evaluatorul a constatat zone ale apartamentului puternic afectate de igrasie și un miros specific, înepător. Amplasamentul la demisol, posibil izolarea fundației necorespunzătoare și lipsa unui sistem centralizat de încălzire a condus la existența igrasiei în tot apartamentul, fiind necesare costuri suplimentare de eliminare a acesteia. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă, altele decât cele legate de finisaje, dacă este izolată termic, etc.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Sursa informațiilor semnificative pe care s-a bazat evaluatorul au fost documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului, respectiv: ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabilă nr. 52 / 02.05.2023 cu anexe, prelungit cu Actul adițional nr. 1 / 25.03.2024. ✓ Relevu apartament întocmit de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevu al apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. ✓ La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasul apartamentului, evaluatorul nu a identificat modificări ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF. ✓ 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. ✓ Ierarhia informațiilor : în vederea determinării valorii de piață au fost utilizate atât informații comparabile în mod direct, cât și informații comparabile în mod indirect respectiv informații generale de piață.

Ipoteze	✓ 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; ✓ Informațiile și datele de intrare s-au bazat pe informații factice, dar au presupus utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare. Evaluarea a maximizat utilizarea informațiilor observabile. Analiza și selectarea informațiilor, a ipotezelor și ajustărilor utilizate ca date de intrare în evaluare s-au fundamentat pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe. Evaluatorul a utilizat toate mijloacele de control semnificative pentru a se asigura acuratețea acestor informații, dar 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. ✓ 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. Evaluatorul a utilizat suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție. În cazul în care există și alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștință (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. 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; ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de utilizarea desemnată, tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul modificări care pot să apară în perioada următoare; ✓ Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport. ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
Ipoteze speciale	✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Stîngă Alexandru - Cristian, Autorizație HD nr. RO-HD-F nr. 0173 cat. C . Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. ✓ Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2025, luând în considerare starea fizică a imobilului, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii îmbunătățirilor aduse de chiriaș proprietății, de la data închirierii și până la data evaluării, reclamate de acesta, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. ✓ La data inspecției , evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriașii apartamentului, evaluatorul nu a identificat modificări ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF. Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.
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 utilizării destinate 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.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi de servicii.

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora <i>ar trebui</i> să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un <i>evaluator</i> care ar aplica <i>raționamentul profesional</i>. Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernanta în cazul analizat*: • Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.** • Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu. • Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. • Nu au fost identificați factori de risc de guvernanță cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru această mențiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice
Tipul raportului	Utilizarea desemnată, complexitatea bunului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului desemnat au determinat gradul adecvat de documentare și raportare al evaluării. Prin procedura internă de verificare a calității procesului de evaluare , procedura documentată, evaluatorul a analizat raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea <i>valorii</i>. Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip descriptiv care respecta cerințele SEV 106 – Documentare și raportare. Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și încrederii în evaluare ca serviciu de utilitate publică.
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 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 părțile sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate
	fără acordul prealabil 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.
	✓ Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit nu este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.

Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale relevante cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 105 – Documentare și raportare (IVS 106) ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
---------------------------------------	--

4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică**

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

Apartament cu 3 camere situat în Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22, jud. Hunedoara, cod postal RO-331156, având Au totală = 47,70 mp, din care Au camere = 33,10 mp și Au dependințe = 14,60 mp. . Apartamentul nu dispune de balcon.

Proprietatea evaluată face parte din domeniul locativ aparținând domeniului privat al Statului Roman 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 52 / 02.05.2023 cu anexe, prelungit cu Actul adițional nr. 1 / 25.03.2024, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 20.05.2029.

Chirias : TODIROIU DANIEL – legitimat cu CI seria HD nr. 789791, eliberată de SPCLEP Hunedoara, CNP 1801220204965.

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

Se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate 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, gaz metan), respectiv componentele încorporate (cum ar fi tablourile electrice, centrala termică, etc.).

- 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 și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

**Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare**

Unitati comerciale in aproiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	NU	DA	NU	NU	NU	DA

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială M7.

- Proprietatea evaluată se află pe str. Trandafirilor, strada ce face legătura între str. Viorele și str. Trandafirilor, două artere importante din acest sector.
- Accesul la proprietate se face direct din Str. Trandafirilor. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale.

Informații despre amplasament.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Trandafirilor	Drum asfaltat	Public
--------------------	---------------	--------

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul 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.

Zona studiata este una preponderent rezidentială , caracterizată prin blocuri de locuințe P+4, dar și blocuri turn P+9 – P+10.

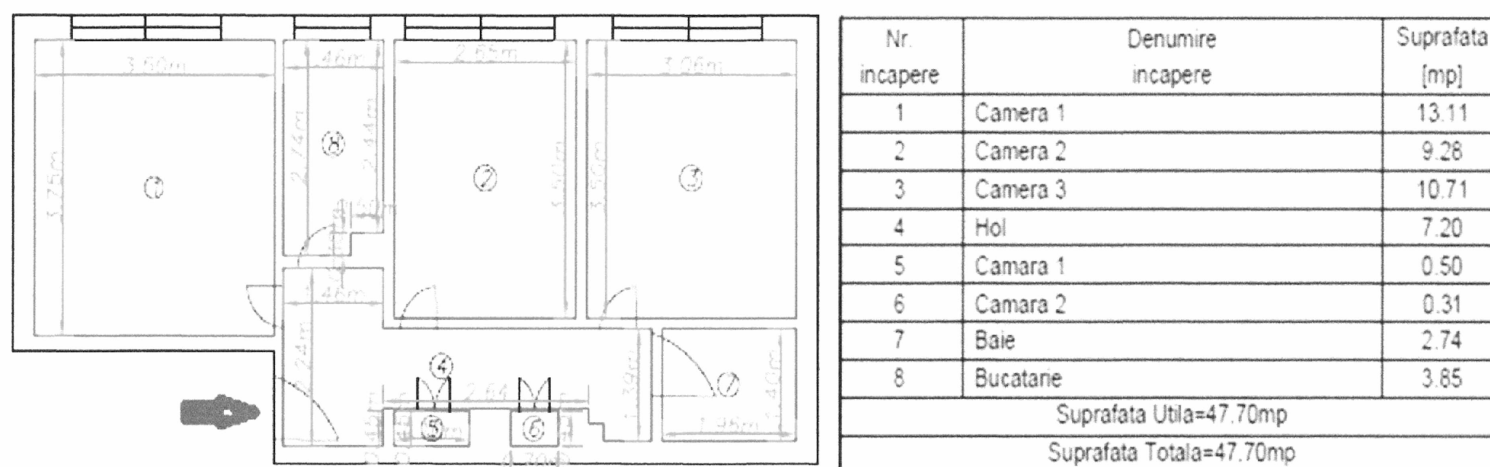
Izolot se regasesc spatii comerciale de cartier amenajate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona (ex. PENNY, PROFI, magazine de cartier, etc.). Cele mai apropiate centre comerciale sunt la cca. 1,5 km (KAUFLAND, SUPECO). Zona mai dispune și de cladiri administrative (Gradinița nr. 5, Școala Generală nr. 9).

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafața totală : A totala = 47,70 mp , din care A camere = 33,10 mp , A dependințe = 14,60 mp .

Structura apartamentului : decomandat , grad de confort II, fără balcon, compus din :



Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și releveul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

La data inspectiei , evaluatorul nu a avut informatii cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experienta personală și din discuțiile cu chiriasii apartamentului , evaluatorul nu a identificat modificari ale structurii apartamentului față de starea lui potentiala de la data PIF.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de plată estimată.

Descrierea apartamentului

La data inspectiei, evaluatorul a constatat zone ale apartamentului puternic afectate de igrasie si un miros specific, intepător. Amplasamentul la demisol , o posibilă izolare a fundației necorespunzătoare și lipsa unui sistem centralizat de încălzire a condus la existenta igrasiei în tot apartamentul, fiind necesare costuri suplimentare de eliminare a acesteia. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă, altele decât cele legate de finisaje, daca este izolata termic, etc.



Utilități existente la nivelul blocului din care face parte apartamentul evaluat :

- | | |
|---|--|
| ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă | ✓ Rețea urbană de gaze: existentă |
| ✓ Rețea urbană de apă: existentă | ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă |
| ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă, dispune de AC | ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă |

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:

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

**Descrierea amenajărilor și
construcțiilor**

Blocul a fost construit în anul 1973 . Regim de înălțime: D+P+4E.

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 / panouri prefabricate
- 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 terasă necirculabilă, hidroizolat .
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: mediu
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență), însă calitatea finisajelor este satisfăcătoare (tencuieli căzute, apartamente izolate exterior în mod izolat, fără o continuitate și eficiență, acoperișul pare a avea probleme). Evaluatorul nu are cunoștință dacă pe durata vârstei cronologice de cca. 54 de ani au avut loc reparații.
- Număr apartamente /bloc = 66 , din care 3 x 1 apart 1 cam, 30 x apart 2 cam ; 33 x apart 3 cam ;
- Număr apartamente /scară = 22 , din care 1 x 1 apart 1 cam, 10 x apart 2 cam ; 11 x apart 3 cam ;
- Număr apartamente /nivel = 4 (2 x apart 2 cam, 2 x apart 3 cam) , iar la demisol – 2 (1 x apart 1 cam, 1 x apart 3 cam)
- Grad de confort : II
- Risc seismic: scăzut
- Aspect exterior al clădirii este satisfăcător/mediu, majoritatea apartamentelor sunt fără sistem termoizolant exterior; blocul are tencuieli cazute, casa scării cu aspect interior satisfăcător (zugrăveli în var, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa metalică la intrarea în scară, cu interfon.

Date privind apartamentul :

- Funcțional : apartament cu 3 CAMERE și dependințe, fără balcon.
- Gradul de confort : II, comandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este ocupat de actualul chiriaș. La data evaluării, evaluatorul a constatat că apartamentul are realizate câteva îmbunătățiri legate de închiderea acestuia pentru a putea fi locuit – schimbate ușă intrare, tâmplărie ferestre . Conform declarației chiriașului, aceste îmbunătățiri au fost realizate după preluarea apartamentului, fără să fie prezentate dovezi în acest sens. Aceste îmbunătățiri sunt de calitate second-hand, iar apartamentul în ansamblul lui necesită reparații majore, în special cu privire la eliminarea zonelor afectate de igrasie.

~~La data inspecției, evaluatorul a constatat zone ale apartamentului puternic afectate de igrasie și un miros specific, întepător.~~

~~Amplasamentul la demisol , o posibilă izolare a fundației necorespunzătoare și lipsa unui sistem centralizat de încălzire a condus la existența igrasiei în tot apartamentul, fiind necesare costuri suplimentare de eliminare a acesteia.~~

~~Estimarea valorii de piață a apartamentului subiect s-a realizat în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2025, evaluatorul luând în considerare starea fizică a imobilului, așa cum se prezintă, la data evaluării.~~

~~Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății de la data închirierii și până la data evaluării, respectiv impactul acestora asupra valorii de piață estimate, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.~~

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- Finisaj pereti interiori: tencuieli + zugrăveli lavabile sau în var , neîntreținute
- Pardoseli: parchet laminat standard în camere – afectat de uzură, gresie inferioară în baie, bucătărie și hol, respectiv ciment mozaic in hol;
- Placari la pereti: faianță de calitate inferioară în bucătărie și baie;
- Tamplarie exterioara – structura structura PVC cu geam termopan, de calitate medie
- Tamplarie interioara – uși lemn standard , uzate (ușă lipsă la bucătărie);
- Usa acces apartament – metalica;
- Apartamentul nu dispune de balcon.
- Apartamentul dispune de sistem termoizolant exterior, dar probabil defectuos realizat sau apartamentul nu este corespunzător ventilat, ceea ce a permis apariția unor zone de igrasie , inclusiv miros specific acesteia. Acest lucru implică lucrări de refacere a tencuielilor interioare, a sistemului termoizolant exterior.

Instalatii interioare :

- Instalatii si dotari electrice functionale, aparate electrice calitate inferioară, cu improvizatii în unele locuri – necesită refacere.
- Instalatii si dotari termice – Centrală termică proprie, corpuri radiante din oțel, calitate medie / inferioara
- Instalatii si dotari sanitare functionale, calitate inferioară , cu obiecte sanitare montate sau lipsa (baie)
- Instalatii de alimentare cu gaze: instalații funcționale – 1 foc.
- Dispune de aparat de aer conditionat

Nota:

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

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările
anterioare și ofertele sau cotațiile
curente

Ultimete informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în actele puse la dispoziție:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -

5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Caracteristicile informațiilor relevante

Evaluatorul trebuie să determine care informații sunt relevante, adică acele informații care, în sensul **SEV 104 Informații și date de intrare**, sunt „adequate pentru utilizare” în ceea ce privește activul care este evaluat, termenii de referință ai evaluării, metoda de evaluare și modelul de evaluare.

Evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile informațiilor relevante, astfel încât să poată selecta datele de intrare utilizate în evaluare.

Caracteristicile informațiilor relevante

- (a) **acuratețea**: informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;
- (b) **caracterul complet**: setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activelor sau datorii;
- (c) **actualitatea**: informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- (d) **transparența**: sursele informațiilor pot fi urmărite până la originea acestora.

Selectarea datelor de intrare

- *Datele de intrare trebuie selectate din informații relevante raportat la activul care este evaluat, la termenii de referință ai evaluării, la metoda de evaluare și la modelul de evaluare.*
- *Datele de intrare trebuie să fie suficiente pentru modelele de evaluare utilizate, astfel încât evaluatorul, utilizând raționamentului profesional, să poată evalua activul.*
- *Dacă datele de intrare semnificative sunt inadecvate sau nu pot fi suficient susținute, evaluarea nu va fi conformă cu SEV.*

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

- *Sursa, selectarea și utilizarea informațiilor și datelor de intrare semnificative trebuie să fie explicate, argumentate și documentate.*
- *Documentarea trebuie să fie suficientă pentru ca, aplicând raționamentul profesional, evaluatorul să înțeleagă de ce anumite informații au fost considerate a fi relevante și anumite date de intrare au fost selectate și considerate rezonabile.*
- *Forma și locul documentării pot varia în funcție de termenii de referință ai evaluării.*

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 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 3 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe tip D+P+4E, în zona periferică estică a municipiului Hunedoara – cartierul Micro 7, strada Trandafirilor nr. 20, bl. 34.

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.

Piața imobiliară din România la început de 2025

Analiza Colliers: Instabilitate pe piața construcțiilor în 2025. Piața imobiliară încheie un an 2024 mixt în rezultate, cu creșteri mari pe zona de retail și turism, consolidare în sectorul industrial și evoluții modeste în zona de birouri

Piața imobiliară din România a înregistrat maxime istorice în ultimii doi ani, însă 2025 se anunță un an provocator, pe fondul modificărilor fiscale și întârzierilor în implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene, arată un raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers. Potrivit acestuia, viitoarele modificări ale regimului fiscal pentru muncitorii din construcții, alături de ajustările fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultăți. Prețurile din construcții au reînceput să crească în acest an, totodată cheltuielile cu angajații continuă să crească, relevă raportul.

În plus, întârzierile României în implementarea reformelor necesare pentru a asigura accesul continuu la fondurile europene ar putea genera provocări suplimentare.

Având în vedere contextul dificil al pieței muncii, prețurile din construcții au reînceput să crească în 2024, ajungând la o rată anuală de aproximativ 12% în mai 2024 (cea mai recentă lună disponibilă), după o perioadă de stabilizare în prima jumătate a anului trecut. Unul dintre factorii principali care determină această creștere este costul forței de muncă. În timp ce prețurile materiilor prime s-au stabilizat, subliniază consultanții Colliers, cheltuielile cu angajații continuă să crească. Numărul de muncitori din sectorul construcțiilor a atins un nivel record în mai 2024, cu aproape 453.000 de angajați, înregistrând o creștere modestă de 1% față de anul anterior, dar un avans semnificativ de 15% față de perioada pre-pandemică.

Conform datelor Eurostat, intențiile de angajare rămân pozitive, ceea ce indică faptul că firmele de construcții continuă să caute forță de muncă, determinând astfel creșterea salariilor. În ultimii cinci ani, salariile din acest sector au crescut cu 63%. Un alt aspect important este că lucrătorii din construcții au beneficiat de scutiri fiscale începând din 2019, contribuind astfel la majorarea veniturilor nete.

Cu toate acestea, având în vedere presiunile asupra bugetului public, guvernul intenționează să elimine aceste facilități fiscale începând cu 2025 (măsură care încă nu a fost aprobată la începutul trimestrului trei din 2024). Această schimbare ar putea complica și mai mult piața, punând presiune pe marjele de profit ale companiilor, care vor fi nevoite să crească salariile pentru a reține sau atrage angajați. O parte din aceste costuri suplimentare este probabil să fie transferată în prețuri mai mari pentru beneficiarii finali.

„Deși oferta pe piața imobiliară este supusă unor presiuni semnificative, cererea rămâne puternică. Chiar dacă în prima parte a lui 2024 s-a înregistrat o ușoară încetinire, sondajele Comisiei Europene arată că sectorul continuă să crească. Indicele care măsoară percepția companiilor asupra volumului comenzilor generale este confortabil peste media istorică, indicând un sector robust, situat nu foarte departe de maximele istorice. Un alt indicator relevant vine din analiza autorizațiilor de construcție. Deși numărul autorizațiilor de construcție rezidențiale a încetinit în ultimii doi ani, acest lucru este cauzat în principal de probleme administrative în anumite orașe, în special în București. Totuși, se observă o tendință de revenire la nivelul mediu al ultimului ciclu, după maximele record din perioada 2021-2022. Pe segmentul non-rezidențial, deși datele sunt variabile, activitatea de autorizare se menține la un nivel solid, în concordanță cu expansiunea sectoarelor industrial și retail. Per ansamblu, deși investițiile private în construcții nu ating niveluri record, ele rămân la un nivel stabil, susținând creșterea sănătoasă a pieței”, precizează Alexandru Atanasie, board member & head of Construction Services în cadrul Colliers

Sursa: <https://www.bursa.ro/analiza-colliers-instabilitate-pe-piata-construcțiilor-in-2025-46747352>

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 proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** apartament convenabil cu 3 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe;
- **Caracteristicile proprietatii 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 dotarilor:** dotări funcționale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare/inchiriere în zona Micro 7 și zonele periferice ale municipiului
- **Proprietăți substitut 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 funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinite, unități medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a apartamentelor cu **3 CAMERE**, amplasate în blocuri vechi de locuințe, situate în Micro 7 și alte zone periferice 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; această incertitudine este provocată pe de o parte de noile măsuri economice adoptate de Guvern începând cu a doua jumătate a anului, ceea ce conduce la costuri mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții și implicit 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 implicit la cea a cererii solvabile. Se estimează o stagnare / ușoară creștere a cererii.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată de aceleași elemente care afectează și cererea de cumpărare. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile. Pe termen scurt poate fi mai rentabilă închirierea, până la stabilizarea prețurilor, dar e riscantă abordarea. Se estimează o stagnare a cererii.

- **Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajati in sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate..
- **Interesul investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in apropierea centrelor comerciale, cu acces facil catre zonele de interes ale localitatii;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere, urmate de locuintele unicamerale, in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul cei mai putini dintre potentialii cumparatori.
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” (amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în interiorul cartierelor) si mai puțin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul “premium”;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai reduse, cu preturi 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/închiria 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/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), 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 sa devina mai precauți, atenuează ritmul de dezvoltare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare, unitati noi** – insuficienta, asezata pe un trend descendent;
- **oferta de vanzare, unitati vechi** – număr mediu de unități similare, in stagnare;
- **oferta de inchiriere, unitati noi** – scazuta, nu sunt semne ale cresterii;
- **oferta de inchiriere, unitati vechi** – suficienta, in stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat in usoara scadere;
- **volumul de livrari asteptate:** încă pozitionat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 25.000 Euro și 36.000 Euro
- **marja de negociere la vanzare (oferte mature):** 10% - 20%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata 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 urmatoarele aspecte: *localizare, facilitati, suprafata, finisaje si dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piata specifica 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 usoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).
- În ce privește **inchirierea** putem spune că nr solicitărilor înregistrează o usoară creștere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piața a proprietăților.

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 creștere comparativ cu anul precedent. Această creștere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare. Evoluția pieței este direct afectată de condițiile de finanțare.

Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențiali cumpărători își pot urgenta planurile de achiziție, mizând pe o achiziție care își va crește valoarea, atât ca urmare a trecerii timpului, cât și ca urmare a unei dezvoltări urbanistice.

In prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate împotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează 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 aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1
Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Proprietatea imobiliară - **apartament convenabil cu 3 camere + dependințe**, în zona periferică a mun. Hunedoara.
- În cazul imobilului evaluat – utilizarea actuală : proprietate rezidențială.
Dotari functionale, de calitate specifica, specifice utilizării efective

PASUL 2
Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)

- 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.
- Aria pieței competitive: zona Micro 7 și zona periferică a municipiului Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente
- Proprietati complementare: facilități pentru proprietățile rezidențiale

PASUL 3
Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
 - Cererea pentru cumpărare – stagnare/ușoară creștere
 - Cererea pentru închiriere - în stagnare
 - Potențialii cumparatori: persoane fizice și juridice
 - Interesul investitional: în creștere
- Preferințele manifestate pe piață: Apartamente cu 2 camere / 1 camera, cu suprafete mai mici, cu posibilitatea de creditare

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/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta
- oferta de inchiriere – limitata / redusă
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: între 10% și 15%
- Oferte vanzare: 500 – 800 euro/mp
- Rata de ocupare – N/A

PASUL 5
Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

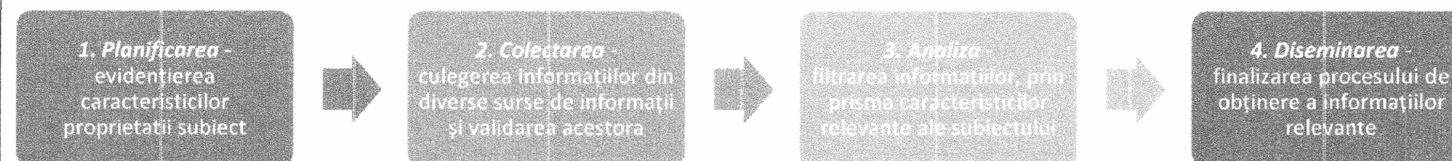
- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare /ușoară creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul creșterii costului vieții (creștere prețuri energie, creștere costuri cu forța de muncă, etc

PASUL 6
Previziunea absorbției
proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.
- Suprapuse aceste condiții peste criza din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

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 INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII 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 – Această 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 – Această 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 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:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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:

☐	Fizic posibilă
☐	Permisă legal
☐	Fezabilă financiar
☐	Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- ❖ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul, terenul fiind în cotă indiviză;
- ❖ 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	Posibilită fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Birouri	da	da	da	nu
Spatii profesii liberate	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).

6. EVALUARE

Abordări în evaluare

Conform **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare, descrise și definite în **SEV 103 – Abordări în evaluare** :

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

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

Abordările în evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. 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.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc) , utilizarea desemnată 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. De asemenea, costurile de conversie pentru a fi închirială sunt semnificative. 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 și implicit a imobilului.

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. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor.

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 oferite 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 două tehnici simultan – analiza pe perechi de date și 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:

10.350 EUR

echivalent

52.523 LEI

Curs de schimb utilizat : **5,0747 Lei/EUR** comunicat de BNR pentru data de 07.08.2025.

**Analiza rezultatelor și concluzia
asupra valorii**

Pentru fundamentarea concluziei finale asupra valorii, raționamentul profesional al evaluatorului a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate pentru a fi utilizate în evaluarea bunurilor supuse evaluării, acestea au fost testate și verificate în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metodele de evaluare utilizate, rezultatele fiind analizate pentru acuratețe.

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, utilizării desemnate a 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:

10.350 EUR

echivalent

52.523 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 07.08.2025: 5,0747 Lei/EUR.

ANEXE

Anexa nr. 1 - 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:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit.

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- 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 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 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 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 această tehnică, 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 INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- 1. Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
- 2. Colectarea** – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.
- 3. Analiza** – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluarii, precum si verificarea informatiilor relevante obtinute si a credibilitatii surselor de informatii, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
- 4. Diseminarea** – Aceasta etapa presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis (fisa de colectare a informatiilor de piata) a informatiilor relevante identificate .
 - In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferite spre vanzare ,valabile la data evaluarii.
 - Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT

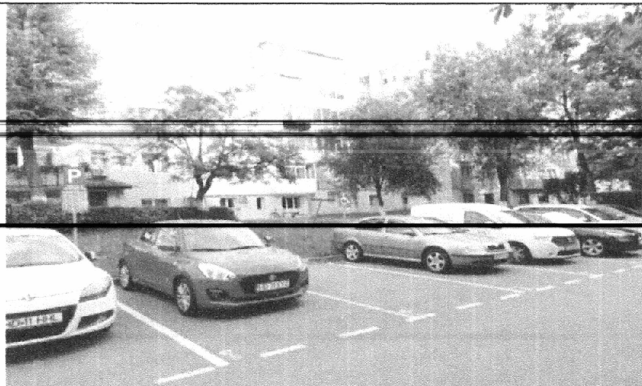
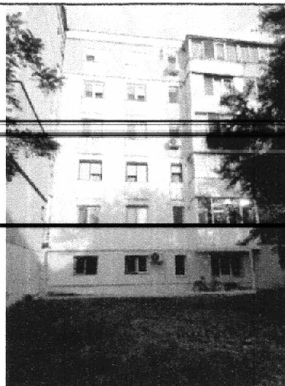
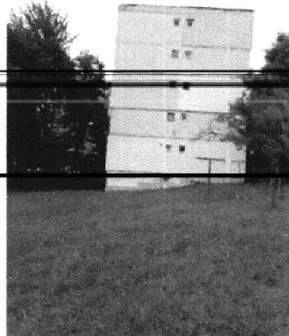
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET DE OFERTA (€)	-	28,000 €	34,500 €	35,000 €	28,000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Contract inchiriere până la data de 20.05.2029	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	da, izolare fundatii si eliminare zone igre nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Micro 7 str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. B, et. D, ap. 22	Micro 7 str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. D, et. 2	Micro 7 str. Trandafirilor nr. 23, bl. 28, et. 2	Micro 7 str. Eliberării nr. 3, bloc 8, etaj 3	Micro 6 str. Intrarea Lanului nr. 2, bl. C7, et. 3, in zona PROFI
		locatie inferioara	locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	partial mobilat si utilat	integral mobilat si utilat(mobila mai nu este cazul	
SUPRAFATA UTILA	47.70	49.40	52.00	50.00	55.00
UTILITATI	da (e.e, gaz - 1 foc, apa curenta, canalizare)	da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)	da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)	da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)	da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)
BALCON	Nu	da , deschis	da, deschis	da, inchis cu structura de lemn	da , inchis
ANUL PIF / VECHIME	1973	1972	1974	1973	1970
ETAJ/NIVEL	D / D+4E	2/P+4E	2P+4E	3/P+4E	3/P+4E
FINISAJE (inclusiv Sistem termoizolant exterior)	inferioare cu sistem termoizolant (necesita refacere)	medii / superioare fără sistem termoizolant	superioare fără sistem termoizolant	medii / superioare fără sistem termoizolant	medii fără sistem termoizolant exterior
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat
INCALZIRE	fără CT proprie are 1 AC într-o cameră	fără CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
ALTE ELEMENTE (loc parcare / garaj)	nu	nu	nu	nu	nu
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

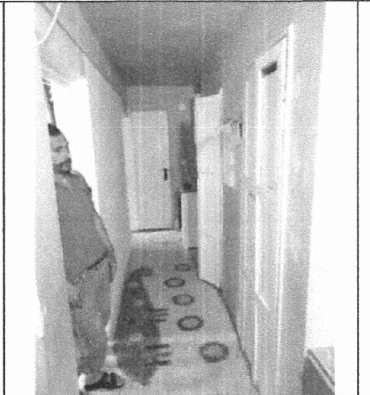
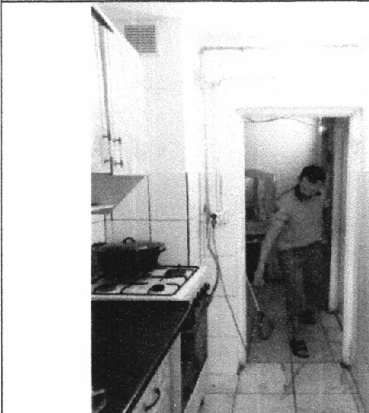
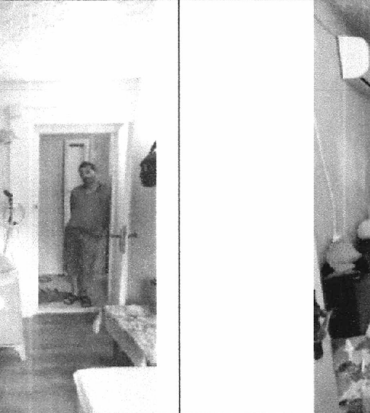
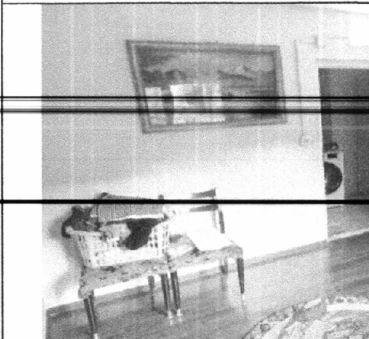
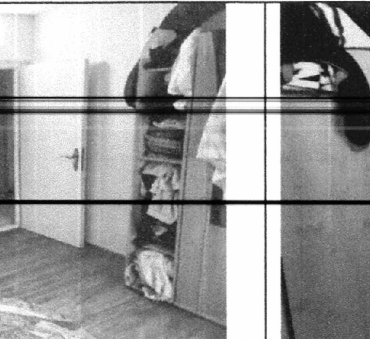
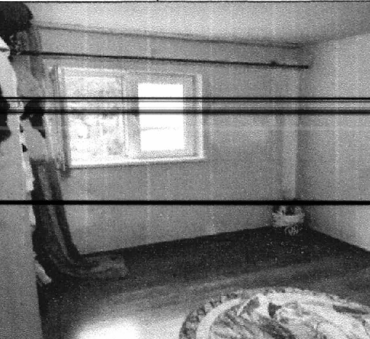
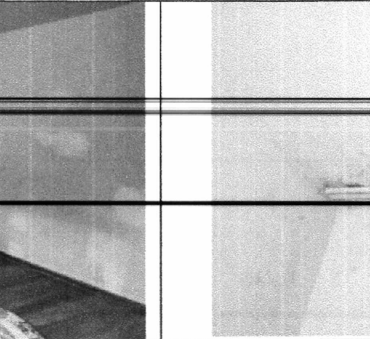
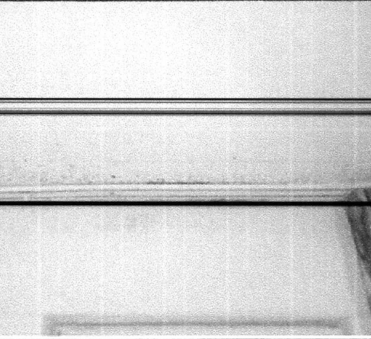
Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

ABORDAREA PRIN PIATA										Anexa 2	
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT											
ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect		Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
PRET DE OFERTĂ (€)				28,000 €		34,500 €		35,000 €		28,000 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)				Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)				-15% -4,200 €		-15% -5,175 €		-15% -5,250 €		-15% -4,200 €	
Preț vanzare (€)				23,800 €		29,325 €		29,750 €		23,800 €	
Ajustări specifice tranzacționării											
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)				23,800 €		29,325 €		29,750 €		23,800 €	
CONDITII DE FINANTARE		La piata		La piata		La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)				23,800 €		29,325 €		29,750 €		23,800 €	
CONDITII DE VANZARE		Contract închiriere până la data de 20.05.2029		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare	
Ajustare (%) (€)				-25% -5,950 €		-25% -7,331 €		-25% -7,497 €		-25% -5,950 €	
Preț ajustat (€)				17,850 €		21,994 €		22,253 €		17,850 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE		da, izolare fundații si eliminare zone igrasie		nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)				-17% -3,000 €		-14% -3,000 €		-13.5% -3,000 €		-16.8% -3,000 €	
Preț ajustat (€)				14,850 €		18,994 €		19,253 €		14,850 €	
CONDITII DE PIATA		data evaluarii		actual		actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)				14,850 €		18,994 €		19,253 €		14,850 €	
Ajustări specifice proprietății											
LOCALIZARE		Micro 7 str. Trandafirilor nr. 20, bl. 34, sc. 8, et. D, ap. 22		Micro 7 str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. D, et. 2		Micro 7 str. Trandafirilor nr. 23, bl. 28, et. 2		Micro 7 str. Eliberării nr. 3, bloc 8, etaj 3		Micro 6 str. Intrarea Lanului nr. 2, bl. C7, etaj 3, în zona PROFIL	
Comparativ cu subiectul				locatie inferioara		locatie similara		locatie mai buna		locatie inferioara	
Ajustare (%) (€)				2% 297 €		0% 0 €		-12% -2,310 €		8% 1,188 €	
Caracteristici fizice											
COMPONENTA NON-IMOBILIARA		nu este cazul		nu este cazul		partial mobilat si utilat		integral mobilat si utilat (mobila mai veche)		nu este cazul	
Ajustare(€)				0 €		-1,500 €		-1,500 €		0 €	
SUPRAFATA UTILA		47.70 mp		49.40 mp		52.00 mp		50.00 mp		55.00 mp	
Ajustare (%) (€)				-4% -594 €		-7% -1,330 €		-6% -1,155 €		-18% -2,673 €	
UTILITAȚI		da (e.e, gaz - 1 foc, apa curenta, canalizare)		da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)		da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)		da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)		da (e.e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)	
Ajustare (%) (€)				-400 € -3%		-400 € -2%		-400 € -2%		-400 € -3%	
BALCON		Nu		da , deschis		da, deschis		da, închis cu structura de lemn		da , închis	
Ajustare (%) (€)				-500 € -3%		-500 € -3%		-150 € -1%		-650 € -4.4%	
ANUL PIF / VECHIME		1973		1972		1974		1973		1970	
Ajustare(%) (€)				0.5% 74 €		-0.5% -89 €		0.0% 0 €		1.5% 223 €	
ETAJ/NIVEL		D / D+P+4E		2/P+4E		2P+4E		3/P+4E		3/P+4E	
Ajustare(%) (€)				-12% -1,782 €		-12% -2,184 €		-8% -1,540 €		-8% -1,188 €	
FINISAJE (inclusiv Sistem termoizolant exterior)		inferioare cu sistem termoizolant (necesită refacere)		medii / superioare fără sistem termoizolant		superioare fără sistem termoizolant		medii / superioare fără sistem termoizolant		medii fără sistem termoizolant exterior	
Ajustare(%) (€)				-40€/mp -1,908 €		-45€/mp -2,142 €		-30€/mp -1,431 €		-25€/mp -1,193 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE		decomandat		decomandat		decomandat		decomandat		semidecomandat	
Ajustare(%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		5% 743 €	
INCALZIRE		fără CT proprie are 1 AC într-o cameră		fără CT proprie		CT proprie		CT proprie		CT proprie	
Ajustare(%) (€)				250 € 2%		-500 € -3%		-500 € -3%		-500 € -3%	
ALTE ELEMENTE (loc parcare / garaj)		nu		nu		nu		nu		nu	
Ajustare(%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)				-4,860 €		-8,645 €		-6,676 €		-5,638 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)				-33%		-46%		-35%		-38%	
CARACTERISTICI ECONOMICE		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
UTILIZARE		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)				0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)				-4,563 €		-8,645 €		-8,987 €		-4,450 €	
PRET AJUSTAT(€)				10,287 €		10,349 €		10,266 €		10,400 €	
Ajustare totala neta (€)				-7,563 €		-11,645 €		-11,987 €		-7,450 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)				-32%		-40%		-40%		-31%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)				5,805 €		7,145 €		7,487 €		8,757 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)				39%		24%		25%		37%	
Numar ajustari (#)				10		10		10		11	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:				10,350 € , echivalent a		52,523 lei		212 €/mp		1101 lei/mp	
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp A), care este cea mai apropiata											
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.											
Curs valutar : 5.0747 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 0% 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 B: Micro 7 C: Micro 7 D: Micro 6 str. Trandafirilor nr. 3, str. Trandafirilor nr. 23, str. Eliberării nr. 3, str. Intrarea Lanului nr. 2, bl. C7, et. 8, în zona PROFI bl. 15, sc. D, et. 2 bl. 28, et. 2 bloc 8, etaj 3				
Locație comparabilei vs locație subiect: A: mai slabă B: similară C: mai bună D: mai slabă				
Ajustările aplicate pt. localizare sunt: A: 2% B: 0% C: -12% si pt. D: 8%				
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 nu este cazul A: nu este cazul B: partial mobilat si utila C: integral mobilat D: nu este cazul A: 0 € B: -1,500 € C: -1,500 € D: 0 €				
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu -1500 €, 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 utilate, cât și pentru cele nemobilate și neutilate. 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 (49.4 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (47.7 mp), s-a aplicat o ajustare de -4 %.				
Intrucat suprafata comparabilei B (52 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (47.7 mp), s-a aplicat o ajustare de -7 %.				
Intrucat suprafata comparabilei C (50 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (47.7 mp), s-a aplicat o ajustare de -6 %.				
Intrucat suprafata comparabilei D (55 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (47.7 mp), s-a aplicat o ajustare de -18 %.				
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 cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafata utilă” este de natura a influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.				
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:				
Construcția A fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 0.5%.				
Construcția B fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -0.47%.				
Construcția C care o vechime similară cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.				
Construcția D fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1.5%.				
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților				
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 analiza 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 prețul 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 locatari mai puțini, sunt sensibile mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:				
Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: D / D+P+4E Comp.A: 2/P+4E Comp.B: 2P+4E Comp.C: 3/P+4E Comp.D: 3/P+4E				
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt : Comp.A: -12% Comp.B: -12% Comp.C: -8% Comp.D: -5%				
AJUSTARI PENTRU FINISAJE:				
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietatii 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, acestea 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 binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit 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 / superioarefăB: superioare fără sistem terrC: medii / superioarefără sistD: medii fără sistem termoizolant exterior				
Finisaje comparabile vs apart. subiect: A: mai bună B: mai bună C: mai bună D: mai bună				
Ajustările aplicate comparabilelor : A: -40 €/mp B: -45 €/mp C: -30 €/mp D: -25 €/mp				
Astfel: Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -40Eur/mp. Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -44.9Eur/mp. Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -30Eur/mp. Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.				
AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:				
Intrucat apart. subiect este decompandat, iar comparabilele : A (decompandat), B (decompandat), C (decompandat) si D (semi-decompandat), 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 : 0% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C și 5% pt. Comparabila D.				
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 prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.				
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE				
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere				

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – Str. Trandafirilor + localizare bloc 34			
			
			
Vederi exterioare bloc 34 + localizare apartament evaluat			
			

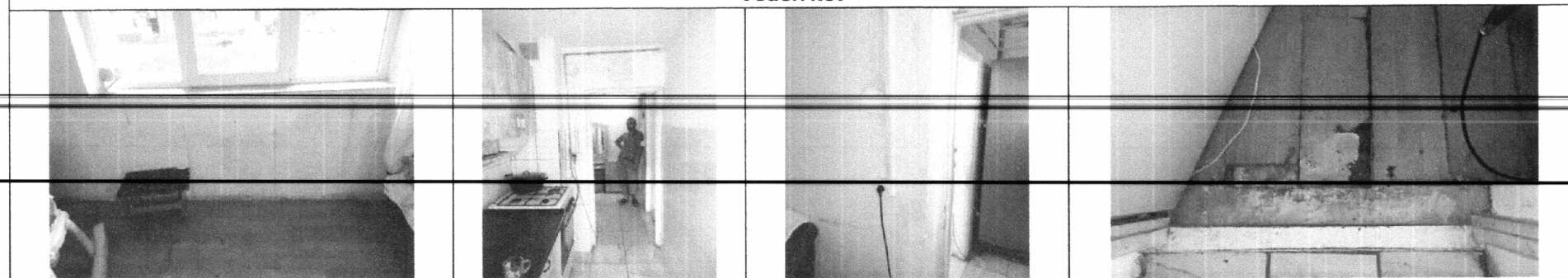
									
Vedere hol				Vedere living					
									
Vedere bucatarie				Vedere camera 2 – dormitor copii					
									
		Vedere camera 3 - dormitor							



Vederi baie



Vederi hol

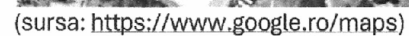


Alte aspecte / zone ce necesita refacere / eliminare igrasie

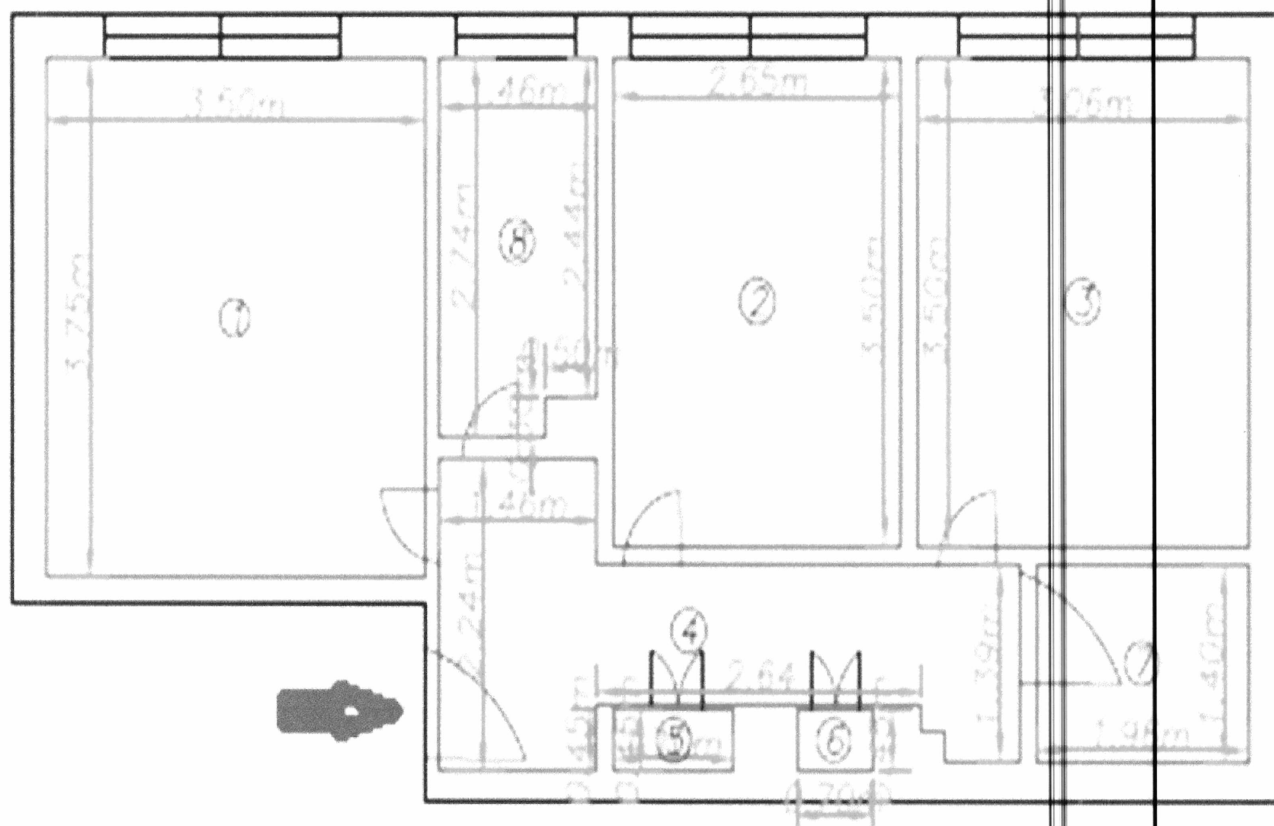
Anexa nr. 4 – Amplasament imobil evaluat







RELEVU APARTAMENT - STRUCTURA COMPRTIMENTALĂ



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera 1	13.11
2	Camera 2	9.28
3	Camera 3	10.71
4	Hol	7.20
5	Camara 1	0.50
6	Camara 2	0.31
7	Baie	2.74
8	Bucatarie	3.85
Suprafata Utila=47.70mp		
Suprafata Totala=47.70mp		

Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT FOND LOCATIV
SI RELATIA CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 0254 716322

COMANDA

Către furnizor: **Oprita F Vasile Matei** Evaluator Autorizat ANEVAR PFI
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B, Jud. HD, Loc. Hunedoara
CUI 33233509

Conform referat nr.37143/07.05.2025

DA 38156397

Cod operații	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		235	22	05	2025

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	Raport de evaluare pentru vanzarea unor locuinte convenabile (5 buc.) , construite din fondul locativ de stat , situate in municipiul Hunedoara .Valorificare patrimoniu prin vanzare :-- str. Siretului , nr.8, bl.D1-5, Sc.A, et. P, ap.2 ; -- str. Trandafirilor , nr.7, bl.17, sc.A, et.8, ap.51 ; -- str. Trandafirilor , nr.20, bl.34, sc.B, ap.22 -- str. Tranian Vuia , nr.3, bl. Z2-2, sc.B, et.4, ap.57 ; -- str. Pinilor , nr.3, bl.43, sc.A, et.P, ap.6	BUC		5	840.00	4,200.00	0.00	4,200.00			
	Total					4,200.00	0.00	4,200.00			

* Plata in maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR	VIZA CFP	DIRECTOR ECONOMIC	CONSILIER JURIDIC	SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE	DIRECTOR EXECUTIV	COMPARTIMENT FOND LOCATIV SI RELATIA
BOBOUTANU DAN		POPA AURELIA ANISOARA	DERYI ADINA	PUISORU CLAUDIA MIOARA	DIRECTIA PATRIMONIU ALBU MARINELA MARGARETA	CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI HERBAN COSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA

NR. 52 / 02.05.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabila

Între Municipiul Hunedoara, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, cu sediul în Hunedoara B-dul Libertății nr.17 județul Hunedoara, reprezentat prin Primar Dan Boboutanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și TODIRAU DANIEL legitimat cu buletin (carte de identitate seria HD nr. 789791 eliberat(a) de SPLEO HUNEDOARA, CNP 1801220204965 în calitate de chiriaș, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuinței nr 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicată cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința din STR. TRANDAFIRELOR NR. 20 BL. 34 SC. B ET. D AP. 22, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA, compusă din 3 camere, în suprafață de 33.10 mp și dependințe în suprafață de 14.60 mp, alte dependințe în suprafață de 0.00 și curte, grădină în suprafață de 0.00 mp.

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

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de 21/06/2023 până la data de 20/05/2024 .

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

II. CHIRIAȘ AFERENTĂ LOCUINTEI ÎNCHIRIATE

Chiriaș lunar, aferentă locuinței închiriate este de 65,54 RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Conform art.20, alin.(2), lit.b), alin.(3) și alin (4), din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap republicată cu modificările ulterioare, și a CERTIFICATULUI de încadrare în grad de handicap nr 598292/21.08.2008, chiriașul este scutit de la plata chiriei aferente locuinței închiriate, ca atare, chiriaș datorată este de 00,00 Lei.

În cazul în care intervine orice schimbare cu privire la neîncadrarea în prevederile textelor de lege invocate mai sus, chiriașul este obligat să comunice în termen de 30 zile locatarului, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

În situația apărută la alin. (3) din prezentul capitol, chiriaș datorată prevăzută la alin.(1) se achită în numerar/ card la casieria din cadrul Primăriei Municipiului Hunedoara, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna anterioară.

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

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

Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNȚETINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
- administratorul este de acord ca, chiriașul să procedeze la încheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, gunoi, apa, ea, electrica).

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de aparare împotriva incendiilor și să nu primejdiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.
- să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalațiile de utilități pe cheltuiela proprie a chiriașului;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
- dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să achite lunar taxele comune; neplata în termen a taxelor comune atrage o penalizare conform prevederilor legale asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celeia când suma a devenit exigibilă fara ca majorarea sa poată depăși totalul taxelor comune restante;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiecte de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;
- să nu subînchiriaze locuința altor persoane.

- chiriașul va încheia contracte individuale privind utilitățile (gaz, gunoi, apa, ea, electrica).

- în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 (doi) ani fiscali consecutiv, depășește cu peste 20% nivelul minim, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei într-un termen de 90 zile de la comunicare;

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

a) La cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile, într-un termen minim de 60 de zile

b) La cererea Municipiului Hunedoara, atunci când:

- chiriașul nu achită chiria stabilită la alin.(1) Capitolul II din prezentul contract de închiriere;
- chiriașul a primit în semnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 90 de zile;
- chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;
- chiriașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței;
- chiriașul sau membrii familiei menționați în contract au dobândit o altă locuință corespunzătoare;
- chiriașul a părăsit locuința și nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termenele și listele prevăzute în contract. Obligația de restituire a bunului dat în locuință, constituie titlu executoriu la expirarea termenului de valabilitate a contractului, conform art.1798 și art.1809, C.civ; deasemenea constituie titlu executoriu și se reziliaza contractul pentru neplata chiriei si a taxelor comune în termen de 3 luni consecutive de neplata.

Revocarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei restante prevăzute în contract și taxelor comune, până la data executării efective a hotărârii de executare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile la data părăsirii domiciliului de către chiriaș, sau la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAuze

Chiriaşul are obligaţia de a părăsi locuinţa în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locaţiunea nu s-a reînnoit;

Chiria şi cheltuielile pentru servicii şi întreţinere vor fi achitate de chiriaş pe toată perioada cât a ocupat efectiv locuinţa;

Drepturile şi obligaţiile părţilor prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile şi obligaţiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

Prezentul contract se va completa cu actul adiţional pentru plata taxelor comune, în cazul în care Asociaţia proprietarilor nu include chiriaşii în forma de organizare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 02.05.2023 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,
prin

Director Executiv
Direcţia Patrimoniu
Albu Marinela Margareta



CHIRIAS,
TODIRAU DANIEL

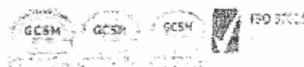
Sef Birou Fond Locativ şi Relaţia
cu Asociaţiile de Proprietari
Consilier Juridic
Herban Cosmin Adrian



Intocmit,
Malea Daniela



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul. Libertății nr. 17, cod 551138, Județul Hunedoara, Tel: +4 0254 716323, Fax: +4 0254 716087, E-mail: info@primariahunedoara.ro

ACT ADIȚIONAL
NR. 1 din data de 25.03.2024

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință convenabilă nr.52/02.05.2023

Între:

Municipiul Hunedoara, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, cu sediul în Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, județul Hunedoara, reprezentat prin Primar **Dan Bobouțanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, numit în continuare **locatar**

Și **TODIRAU DANIEL** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 789791, eliberată la data de 30.12.2015, de către SPCLEP Hunedoara, CNP 1801220204965, în calitate de **locatar**, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de închiriere nr.52/02.05.2023 pentru locuința situată în STR. TRANDAFIRILOR, NR. 20, BL. 34, SC. B, ET. D, AP. 22, HUNEDOARA, Jud HUNEDOARA, pe o perioadă de 60 luni, de la **21.05.2024** la data de **20.05.2029**.

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

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,
prin
Director Executiv,
Direcția Patrimoniu
Albu Marinela Margareta

Consilier Juridic,
Herban Cosmin Adrian

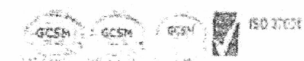
Întocmit,
Administrator,
Arhip Camelia Simona

LOCATAR,

TODIRAU DANIEL



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul. Libertății nr. 17, cod 551138, Județul Hunedoara, Tel: +4 0254 716323, Fax: +4 0254 716087, E-mail: info@primariahunedoara.ro

Anexa la Act Adițional nr 1/25.03.2024 la Contract de închiriere locuință convenabilă: Nr. 52 / 5/2/2023

Componența locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	33,10	33,10	0,00	
2	Dependinte	14,90	14,90	0,00	

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

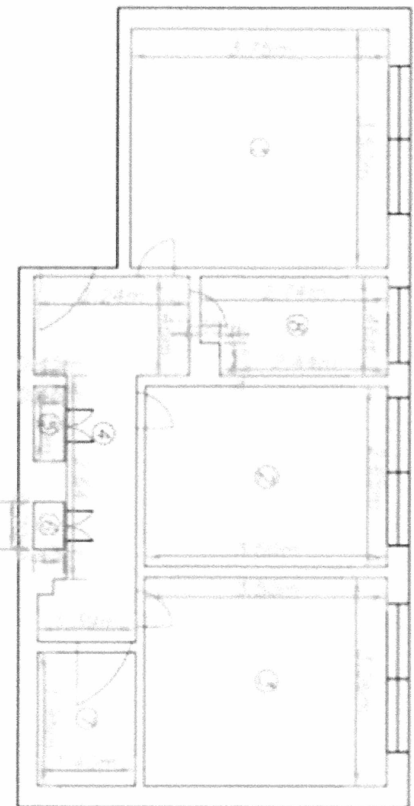
Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Todirău Daniel	Titular	1980	1801220204965	VERSUNI -montator subansamble	2.688,00
2	Pascaru Petruta -Alina	Sotie	1986	2861220204974	Indemnizatie handicap	449,00
3	Todirău Daniel	Fiu	2007	6071030204975		0,00
4	Todirău David -Alin	Fiu	2017	6170320204983		0,00
5	Todirău Lucas-Matei	Fiu	2018	6180727205005		0,00

Declar - sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere ca nu realizăm alte venituri în familie decât cele declarate mai sus.

Chirias,
TODIRAU DANIEL

Întocmit,
Arhip Camelia Simona

Semnatura

Anexa 18			
Relevu			
Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
Str. Tradafinilor Nr. 20 Bl. 34 Sc. B Et. D Ap. 22			
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	Hunedoara	
Cod unitate individuala(U)	CF individuala		
			
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	
1	Camera 1	13.11	
2	Camera 2	9.28	
3	Camera 3	10.71	
4	Hol	7.20	
5	Camera 1	0.50	
6	Camera 2	0.31	
7	Baie	2.74	
8	Bucatarie	3.85	
Suprafata Utila=47.70mp			
Suprafata Totala=47.70mp			
Executant		Data	
Pascota Liviu Stefan Aut. Aut. HD nr. 295 cat. B		02.08.2025	
Receptionat		Data	

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-51-9-mp-str-trandafirilor-nr-3-hunedoara-IDDUxt?_gl=1*h9vc1l*_gcl_au*MTQzMzMxNDg0OC4xNzU1MjQ5MzQy*_ga*MTM2NDk4NjM3Ni4xNzU1MjQ5MzQy*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTUyNjc2NTgkbzUkZzEkDE3NTUyNjk5MDUKajQwJGwwJGgw

storia

Bogdan Bloj

ASPI 1 PORTFOLIO SERVICING ROMANIA

0724 353 356

ASSET PORTFOLIO SERVICING ROMANIA SRL > De vânzare > De inchiriat > Ansambluri rezidentiale > Companii > Index Cartiere

Apartament de vânzare

Hunedoara, Hunedoara

Apartament 3 camere 51.9 mp str.Trandafirilor, nr.3 Hunedoara

28 000 € 571 €/m²

Suprafață utilă:	49 m ²
Numărul de camere	3
Încălzire:	fara CT, are 2 focuri
Etaj:	2
Chirie:	Nu
Stare:	Bună
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	Privată
Informații suplimentare:	balcon
Clădire și materiale	
Lift:	nu
Tip clădire:	bloc

Descriere

Direct proprietar, vand apartament cu 3 camere situat in str. TRANDAFIRILOR, NR. 3, BL. 15, SC.D, ET. 2, zona MICRO 7, Bloc de locuinte P+4E.

Imobilul este situat in zona periferica a loc. Hunedoara, in cartierul Micro 7, str. Trandafirilor, avind ca vecinatat blocuri de locuinte P+4E, fara spatii comerciale la parter. Apartamentul are 3 camere la etajul 2, in bloc P+4E, acoperis sarpanta din lemn si invelitoare din tabla, an punere in functiune 1972, renovat in 2007.

Detalii zona: Zona Micro 7 acces direct la strada Trandafirilor

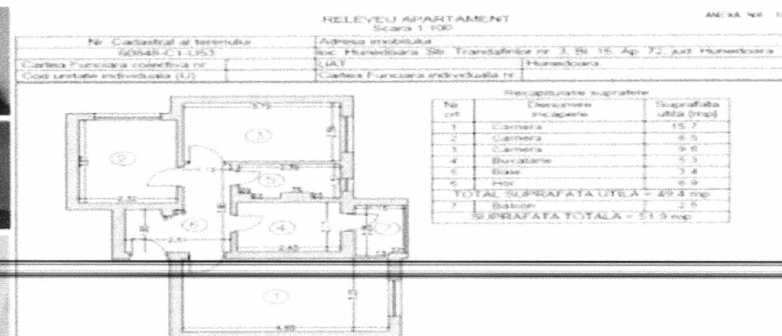
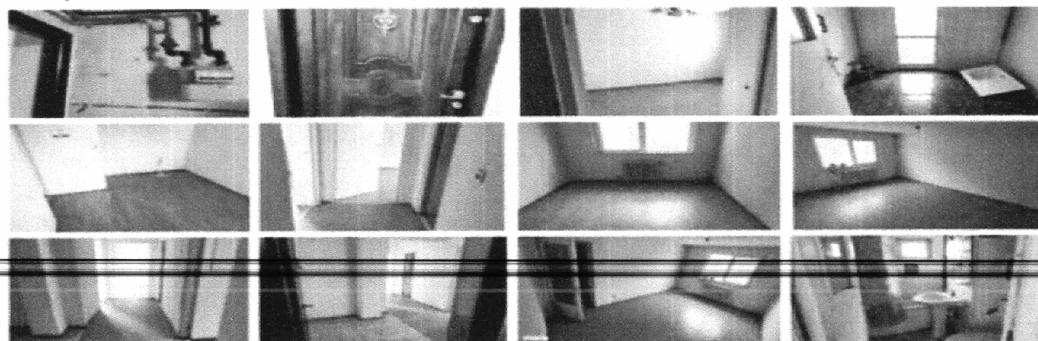
Detalii compartimentare spatii: Suprafata utila [mp]

1 Camera 15.7
2 Camera 8.5
3 Camera 9.6
4 Bucatarie 5.3
5 Baie 3.4
6 Hol 6.9

TOTAL SUPRAFATA UTILA = 49.4 mp

7 Balcon 2.5 mp

SUPRAFATA TOTALA = 51.9 mp



Ofertă validată telefonic. Alte informatii obtinute :

- Pret negociabil – 15%. Pret unitar : 571 Eur/mp. Disponibil la vaanzare, fără componente non-imobiliare.
- Amplasat pe str. Trandafirilor nr. 3 , în zona de intersecție cu str. Strandului – locatie usor inferioara
- Finisaje medii/superioare – renovat 2007 : tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF/standard, zugrăveli lavabil, faianță, gresie. Nu dispune de CT proprie, dar are trase 2 focuri.. Fără sistem termoizolant exterior. Are un balcon deschis.

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-in-hunedoara-IDjGVwJ.html>



[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [3 camere](#) / [3 camere - Hunedoara](#) / [3 camere - Hunedoara](#)

Vând apartament în Hunedoara

Postat 02 august 2025

34 500 € **663 Eur/mp**

Persoana fizica

Suprafata utila: 52 m²

An constructie: 1977 – 1990

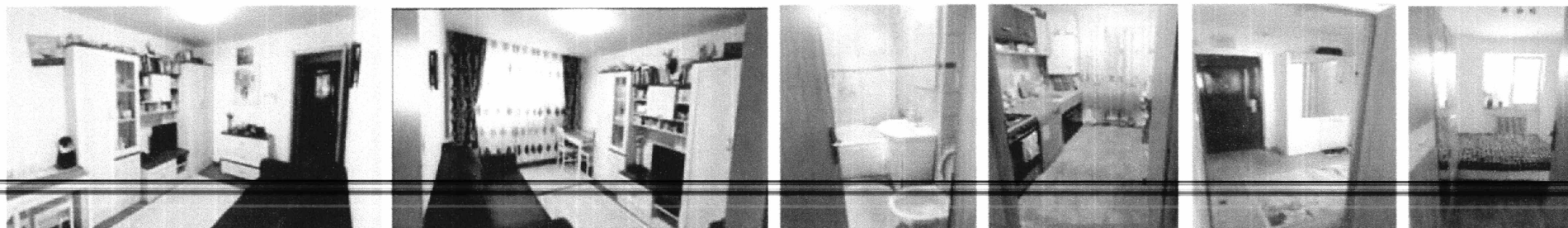
Etaj: 2

DESCRIERE

Vând apartament cu 3 camere în bloc cu 4 etaje apartamentul fiind situat la etajul 2 din 4 în Hunedoara strada Trandafirilor vis a vis de grădiniță. cu fața la stradă. Cu multiple îmbunătățiri: centrală, termopane ,apartamentul poate fi ocupat imediat nu mă interesează schimburi cei interesați mă pot contacta la Nr de telefon 07*****07 sau 07*****11 prețul este de 34500 euro ușor negociabil ..

ID: 290985079

Vizualizări: 164



Oferta validata telefonic. Alte informatii obtinute :

- Pret negociabil – cca. 15%. Pret unitar : 663 Eur/mp
- Amplasat pe str. Trandafirilor nr. 23, bl. 28, et. 2, decomandat, Au = 52 mp
- Finisaje medii/superioare : renovat, tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF, zugrăveli lavabil, faianță, gresie. Dispune de CT proprie. Fără sistem termoizolant exterior. Se vinde partial mobilat și utilat cu aparate electrocasnice. Cost estimat mobilier + echipamente electrocasnice : cca. 1.500 EUR.

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-3-camere-etaj-3-decomandat-IDjHyeX.html>





Maria **PRIVAT** ⓘ
☎ 072 735 1795

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [3 camere](#) / [3 camere - Hunedoara](#) / [3 camere - Hunedoara](#)

Vand apartament cu 3 camere etaj 3 decomandat

35 000 €

700 EUR / mp

Postat 02 august 2025

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 50 m²

An constructie: 1977 - 1990

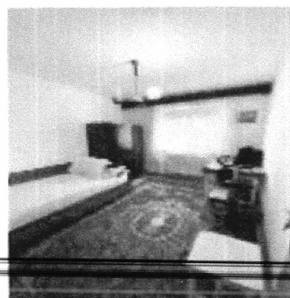
Etaj: 3

DESCRIERE

Vând apartament cu 3 camere decomandat etaj 3, centrală, termopane, parchet laminat. Strada Eliberării, mai multe detalii la telefon

ID: 291130111

Visualizări: 133



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret negociabil – cca. 15%. Pret unitar : 700,00 Eur/mp
- Amplasat pe str. Eliberării nr. 3, bloc 8, etaj 3 /P+4
- Finisaje medii / superioare : renovat, tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare lemn / MDF, zugrăveli lavabil, faianță, gresie. Are 2 focuri, dispune de CT proprie. Nu are sistem termoizolant exterior. Balcon închis cu structura de lemn. Se vinde partial mobilat și utilat cu aparate electrocasnice. Cost estimat mobilier + echipamente electrocasnice : cca. 1.500 EUR.

Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-spaios-cu-trei-camere-decomandat-balcon-etaj-3-IDDT6Z?_gl=1*jcl1rh*_gcl_au*MTQzMzMxNDg0OC4xNzU1MjQ5MzQy*_ga*MTM2NDk4NjM3Ni4xNzU1MjQ5MzQz*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTUyNzIxMzckbzYkZzEkdDE3NTUyNzI1NzckajU4JGwwJGgw

storia

Notorius Imobiliare Hunedoara

0745 161743

Notorius Imobiliare Hunedoara > De vânzare > De închiriat > Ansambluri rezidențiale > Companii > Index Cartiere

Apartment de vânzare

Hunedoara, Hunedoara

28 000 € 509 €/m²

Apartment spațios cu trei camere, decomandat, balcon, etaj 3

Suprafață utilă	55 m²
Numărul de camere	3
Încălzire	centrală pe gaz
Etaj	3
Chirie	Nu
Stare	gata de utilizare
Tip proprietate	locuință utilizată
Forma de proprietate	Privată
Informații suplimentare	balcon

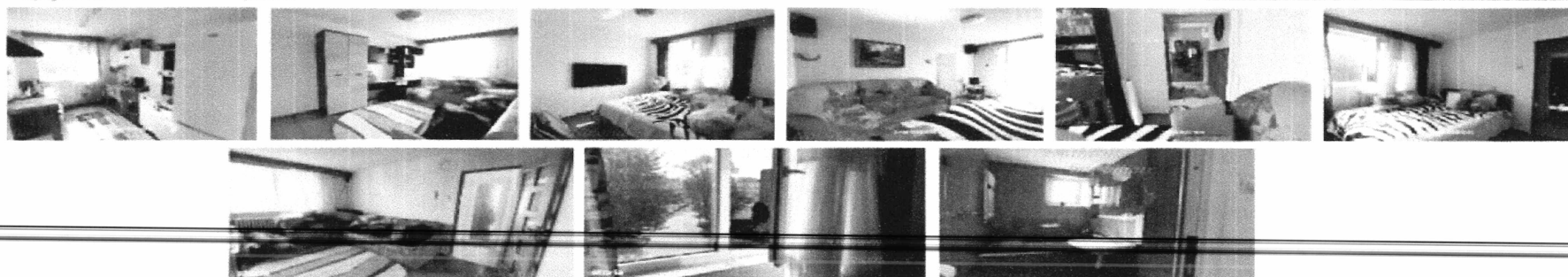
Clădire și materiale

Lift	nu
Tip clădire	bloc
Tip geamuri	plastic

Descriere

Spre vânzare apartament în stare bună, trei camere cu suprafața utilă de 55 m², decomandat, etajul trei.
Centrală termică, termopane, uși interior noi (MDF și Termopan), parchet lăcuit, ușă metalică, gresie, faianță.
Balcon închis, vedere spre stradă, orientare Est și Nord.
Hunedoara, zona bună din Micro 6, magazin Profi City.
Se vinde liber de mobilier, ocupabil imediat.
Acte de proprietate la zi, fără datorii sau sarcini fiscale.
Clasa energetică estimată: D
Anunț promovat de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara

ID: 9509645



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret ușor negociabil – cca. 15%. Pret unitar : 509 Eur/mp
- Amplasat în Micro 6, str. Intrarea Lanului nr. 2, bl. C7, et. 3, în zona PROFİ, Au = 55 mp, semidecomandat
- Finisaje medii: renovat, tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF, zugrăveli lavabil, faianță, gresie. Are 2 focuri, dispune de CT proprie. Fără sistem termoizolant exterior. Se vinde fără mobilier și echipamente electrocasnice

Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-hunedoara-nord-3-camere-254950841>

 25 | Site-ul de  imobiliare

 **0723232359**
Apelează acum

**Mircea Dragus**
Sales Associate
Top Estate Team 

 > Vânzare > Apartamente > Judetul Hunedoara > Hunedoara > 3 cam > Apartament 3 camere Hunedoara

Apartament 3 camere Hunedoara

32.000 €

634 EUR/mp

Hunedoara Judetul Hunedoara

Nr. cam: Sup. utilă: Eta: An constr:

 3  50.51 mp  3/4  1990 (Finalizată)

Confort 1

Semiofcomandat

Parcare stradala

Descriere apartament

Excentra prin experienta

Apartament cu 3 camere situat la etajul 3 unu bloc cu 4 etaje in Hunedoara cartieru Mircea

Are o suprafata utila de 51.50 mp este compus din camera de zi, o bucatarie separata, doua dormitoare, un hol de intrare si un hol de intrare, in baie cu gura si o oglinda

Apartamentul necesita renovare acum nu are centrala aer conditionat este necesar instalarea termobombelor, parchet, usi, vopsea metalica la intrare

Este in posesia si unei garaj si vine din stinta pretul este dublat de TVA

Detalii apartament

Dinunt: KA&S OTU

Actualizat in 02 August 2025

Suprafata construita: 60 mp

Nr. bucatarii: 1

Nr. etaj: 1

Structura rezistenta: Altele

Tip imobil: Bloc de apartamente

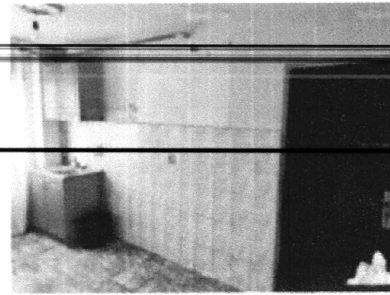
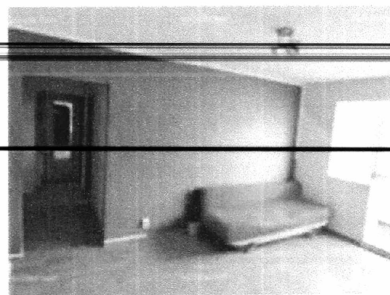
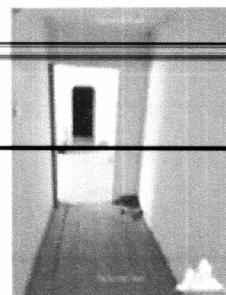
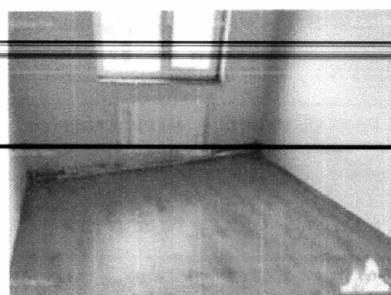
Regimul de folosinta: P-4E

Utilități

Destinatie: Dotări imobil

Disponibilitate proprietate:

Rez. decontat: Util. intercon



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3-camere-IDjDYF7.html>



**francezuldorin85**
📞 078 517 5091

PRIVAT ⓘ

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente](#) / [Garsoniere de vanzare](#) / [3 camere](#) / [3 camere - Hunedoara](#) / [3 camere - Hunedoara](#)

Apartament 3 camere

Postat 21 Iulie 2025

30 000 € Prețul e negociabil

652 EUR/mp

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 46 m²

An constructie: inainte de 1977

Etaj: 2

DESCRIERE

Vind apartament 3 camere micro 5 la granița cu micro4 hunedoara str muresului nr 9 /10 bl 22 ,sc a,et2 cu renovare minore, ne utilat

ID: 290278365

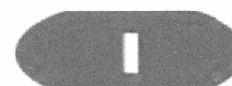
Visualizări: 242

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/vand-apartament-3-camere-intrari-separate-in-hunedoara/f392794g5e00752eeh0633946h1fd35e.html?_gl=1*166tptr*_up*MQ.*_gs*MQ..&gclid=EAlaIqobChMlloeWQkpWRjwMVY4CDBx3l7jqoEAAYASAAEgJupvD_BwE

publi24.ro



Ion Gheorghisoara

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 3 camere

Vând apartament 3 camere intrari separate in Hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

35 500 EUR
710 EUR/m²

Valabil din 5/8/2025

Descriere

ID anunț: 1752225528

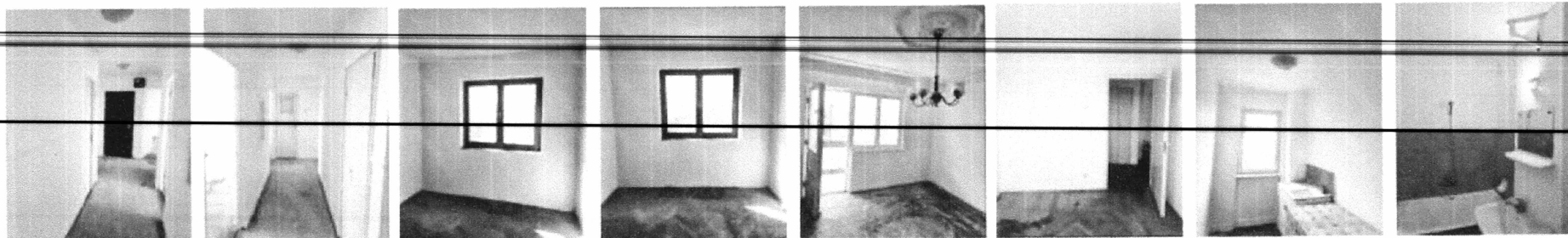
Vând apartament cu 3 camere intrari separate in Hunedoara str.Viorele nr6, bl7,ap14, etaj 3 din 4 ,hol lung 5m, bae, bucatarie, camara, balcon inchis, suprafata 50m patrati ,zugravit recent, foarte curat acoperis nou la bloc montat in luna mai acest an,nu are imbunatatiri, pot fi contactat pe messenger sau watsup ION Gheorghisoara sau telefon ,pret 35500 usor negociabil in limita bunului simt.

Suprafata utila

50 m²

Numar camere

3 camere



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 8

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/apartament/17h5g899gi2h73hg19efd8190e5e023i.html?_gl=1*tph1uq*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIzf6p06-RjwMV1RGLCh2XvhPDEAAAYASAAEgKtA_D_BwE

publi24.ro



Florin Ungurean

0742771221

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 3 camere

Apartament

📍 Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 05/8/2025

30 000 EUR

negociabil 638 EUR/m²

Specificații

ID anunț: 1753355774

Suprafata utila

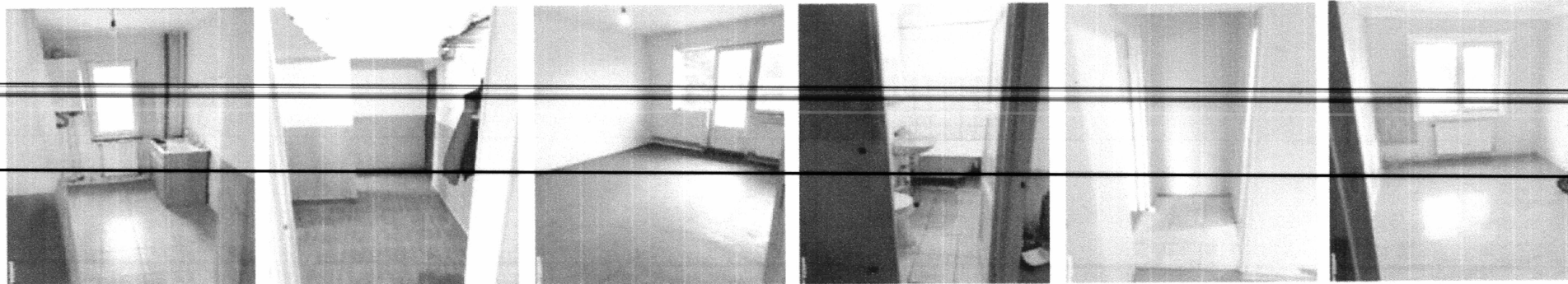
47 m²

Numar camere

3 camere

Descriere

Apartament etaj 2, cu 3 camere



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 9

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/de-vanzare-apartament-spatios-3-camere-renovat-str-eliberarii/02ggdi0d73807267243433gi0e148h84.html?_gl=1*kbkknt*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAlaIQobChMIzf6p06-RjwMV1RGLCh2XvhPDEAAYASAAEgKtA_D_BwE

publi24.ro



Loredana
0770882646

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Apartamente de vânzare / Apartamente 3 camere

De vânzare: Apartament spațios, 3 camere, renovat. Str. Eliberării

📍 Hunedoara, Hunedoara

36 000 EUR
negociabil 720 EUR/m²

Valabil din 7/24/2025

Specificații

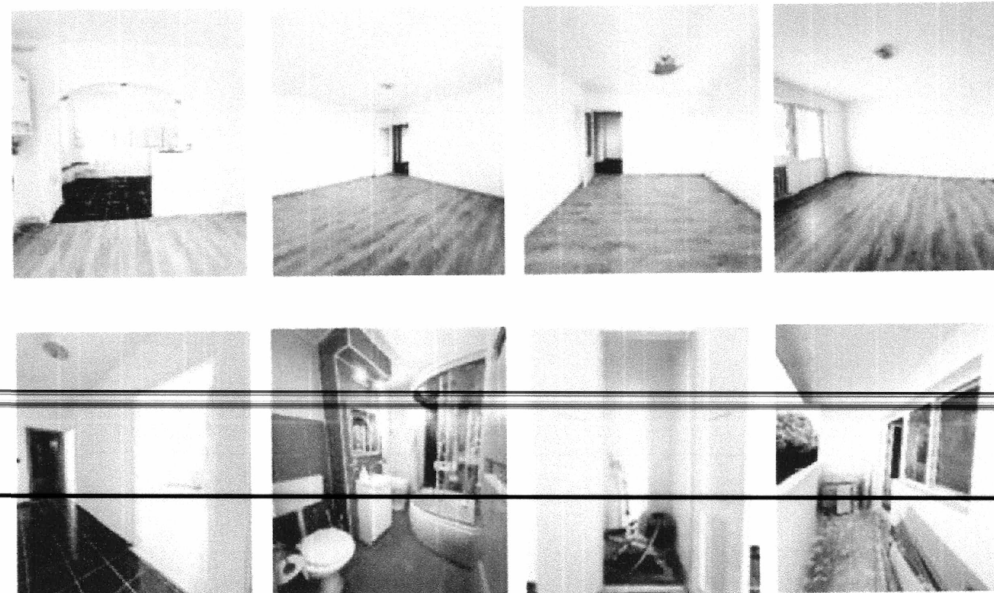
Suprafata utila 50 m² Numar camere 3 camere

Descriere

ID anunț 1753343925

Vând apartament cu 3 camere, decomandat, etaj 3 Hunedoara
Suprafață utilă 49.9 mp
Apartament zugrăvit și renovat recent, poziționat la etajul 3-4 într-un bloc curat și liniștit, pe strada Eliberării
Este decomandat, cu o compartimentare practică și funcțională
Parchet nou de stejar în toate camerele
Zugrăvit complet cu lavabilă albă
Gresie și faianță în baie și bucatărie
Gresie și pe hol
Baie cu fereastră
Bucătărie open space
Apartamentul este curat, îngrijit, bine întreținut și pregătit pentru mutare
Ideal pentru locuit sau pentru investiție
Se acceptă credit imobiliar

Debara
Balcon
Geamuri termopan
Centrală termică pe gaz
Instalație termică din cupru
Ușă metalică la intrare



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 10

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-apartament-3-camere-hunedoara-m6-IDjsPaq.html>



stradapolona1camera

072 664 9479

PRIVAT

[Înapoi](#)

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [3 camere](#) / [3 camere - Hunedoara](#) / [3 camere - Hunedoara](#)

De Vanzare apartament 3 camere Hunedoara M6

33 500 €

817 EUR/mp

DESCRIERE

Persoana fizica

Postat 25 iulie 2025

Se vinde apt 3 camere cu suprafața de 41 m parter ! Termopane , parchet , centrală , bucătărie mobilată și utilată , izolat exterior și interior ! Apartamentul se vinde mobilat exact ca în poze sau nu ! Zona Micro 6 deasupra biserici Golgota ! Zona liniștită ! Str Siretului bl c1/2 ! Preț în euro negociabil ! Pentru mai multe detalii. Mesaj pe olx sau whats app la nr 07378doi597trei

ID: 287620258

Vizualizări: 1280

