

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
PRIMAR
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT FOND LOCATIV ȘI
RELAȚIA CU ASOCIAȚIILE
DE PROPRIETARI



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE A SERVICIILOR

Nr.30302 din 07.04.2026

Servicii de evaluare prestate în baza Notei de Comandă nr. 48/17.02.2026

Încheiat între MUNICIPIUL HUNEDOARA, în calitate de Beneficiar, și S.C.GAMA EVAL INVEST S.R.L., în calitate de Prestator,

Comisia de recepție constituită prin Dispoziția nr.705/06.03.2025, modificată prin Dispoziția 50/21.01.2026 la recepția rapoartelor de evaluare ce a făcut obiectul Comenzii nr. 48/17.02.2026, pentru servicii de întocmire rapoarte de evaluare, având o valoare de 5.880,00 lei și a fost plătită din:

Chezan Cornel – Consilier superior – Președinte;
Iova Damian – Consilier superior – Membru;
Hanga Mircea Radu – Arhitect șef – Membru;
Marinescu Angela Consilier superior – Membru
Ciotică Claudia Bianca – Inginer – Membru.

Comisia de recepție constată și consemnează că serviciile care au făcut obiectul comenzii au fost prestate de Prestator cu respectarea cerințelor, exigențelor, cantităților și în graficul de timp, după cum urmează:

Descrierea serviciilor:

Raport de evaluare pentru vânzarea a unor locuințe convenabile construite din fondul de stat situate în municipiul Hunedoara la următoarele imobile:

- str. Eroilor, nr. 7, bl. 30, sc. B, ap. 22;
- str. Batiz, nr. 2, bl. G, sc. C, et. 1, ap. 70;
- str. Prutului nr. 9, bl. C1-3, sc. A, et. 4, ap. 23;
- str. Bucegi, nr. 6, bl. K3, sc. A, et. 5, ap. 58;
- str. Ștrandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75.
- str. Prutului, nr. 6, bl. D1-8, sc. B, et. 2, ap. 29;
- str. Traian Vuia, nr. 1; bl. X2-2, sc. B, parter, ap. 21.

Valoarea serviciilor prestate este de 5.880,00 lei.

Prezentul proces-verbal, conținând 1 filă, a fost încheiat astăzi, 07.04.2026, la sediul Primăriei Municipiului Hunedoara, în 3 exemplare, din care unul pentru Beneficiar și două pentru Furnizor.

Elaboratorul rapoartelor de evaluare este responsabil în totalitate de corectitudinea întocmirii acestora în conformitate cu legislația în vigoare, iar corectitudinea datelor furnizate de elaborator este în directă grijă a Serviciului ce a emis comanda.

Comisia de recepție,

Chezan Cornel – Consilier superior – Președinte;
Iova Damian – Consilier superior – Membru;
Hanga Mircea Radu – Arhitect șef – Membru;
Marinescu Angela – Consilier superior – Membru;
Ciotică Claudia Bianca – Inginer – Membru

S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.



RAPORT DE EVALUARE

pentru

APARTAMENT CU 2 CAMERE

– Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara –



Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Proprietar: STATUL ROMÂN

Membru corporativ: GAMA EVAL INVEST S.R.L.

Evaluator: SENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
2. CERTIFICARE	3
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII	4
3.2. CLIENTUL (CLIENTII)	4
3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	4
3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ	5
3.5. EVALUATORUL	5
3.6. MONEDA EVALUĂRII	5
3.7. DATA EVALUĂRII	5
3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)	6
3.9. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
3.11. IPOTEZE SPECIALE	8
3.12. SPECIALIST	8
3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ	9
3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBAJORATE	9
3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	10
3.16. CONFORMITATEA CU SEV	11
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	13
4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	13
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	14
4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	14
4.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII	15
5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)	16
5.3 ANALIZA CERERII	16
5.4 ANALIZA OFERTEI	17
5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI	18
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	24
7.2 ABORDAREA PRIN VENIT	26
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	27
9. ANEXE	

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară de tip rezidențială – APARTAMENT CU 2 CAMERE, neintabulat, situat într-un bloc de locuințe tip P+4E.

Adresa: Localitatea Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara.

Client: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

Proprietar: STATUL ROMÂN

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Data inspectiei: 06.03.2026

Data evaluării: 06.03.2026

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul valorii estimate: valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către Statul Român și aflat în administrarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

Sarcini înregistrate: Nu sunt.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (06.03.2026) este cel afișat de BNR, anume 5,0941 lei/euro.

Membru corporativ ANEVAR: GAMA EVAL INVEST SRL, autorizatie nr. 0796 valabilă în anul 2026.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, **valoare de piață** estimată este:

APARTAMENT CU 2 CAMERE - 15.060 euro, respectiv 76.715 lei (517 euro/mp)

Evaluator autorizat:

SENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip rezidențial – **APARTAMENT CU 2 CAMERE**, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara, neintabulat, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare 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, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

ȘENDRONI MIHAI, Membru titular ANEVAR

06.03.2026



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. ACTIVUL (ACTIVELE) ȘI/SAU DATORIA (DATORIILE) SUPUS(Ă/E) EVALUĂRII

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de rezidențial – APARTAMENT CU 2 CAMERE, neintabulat, în suprafață utilă de 29,12 mp, părți comune: nu se cunosc, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara. Apartamentul se află la etajul 2 a unui imobil cu destinație rezidențială, bloc de locuințe tip P+4E. A fost evaluat dreptul de proprietate al STATULUI ROMÂN asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă, "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art.555(1)). Proprietarul imobilului este STATUL ROMÂN și se află în administrarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare, au fost prezentate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Contract de închiriere nr. 286/19.12.2017.
- Relevu.

3.2. CLIENTUL (CLIENTII)

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA prin reprezentantul legal a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de către STATUL ROMÂN, respectiv APARTAMENT CU 2 CAMERE, neintabulat, în suprafață utilă de 29,12 mp, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv clientului, orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnata a evaluării este pentru informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect.

3.4. UTILIZATORUL DESEMNAȚ

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

3.5. EVALUATORUL

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Șendroni Mihai, având legitimația nr. 18635 din cadrul societății GAMA EVAL INVEST SRL, membru corporativ, prin autorizația nr. 0796, cu sediul în Municipiul Hunedoara, sat Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<https://www.anevar.ro>). În cadrul misiunii de evaluare, evaluator s-a conformat principiilor evaluatorului, acționând cu un nivel adecvat de scepticism profesional.

3.6. MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în euro și în lei. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1EUR=5,0941 lei, valabil pentru data de 06.03.2026. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

3.7. DATA EVALUĂRII

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 06.03.2026.

Inspecția a fost efectuată în data de 06.03.2026 de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii, para. A10.1, definiția valorii de piață este următoarea: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un

vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în lei și euro.

Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață. Inspecția proprietății a avut loc în data de 06.03.2026 și a fost efectuată de către evaluator Șendroni Mihai. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată.

În urma examinării documentelor și a adresei poștale, evaluatorul a identificat proprietatea cu chiriașul proprietății subiect. Locația indicată și limitele proprietății precizate în documente sunt considerate a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Contract de închiriere nr. 286/19.12.2017.
- Relevu

Responsabilitatea pentru suprafețele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apă, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietății și zona din care face parte proprietate inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției proprietatea era folosită de către chiriaș.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din contractul de închiriere;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică;
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Reprezentantul clientului pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro etc., convorbire cu agențiile imobiliare din Hunedoara;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Hunedoara și din zona în care se situează imobilele supuse evaluării;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții/oferte similare;
- ✓ Reviste de profil.

3.11. IPOTEZE SPECIALE

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.

- Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

- Nu sunt.

3.12. SPECIALIST

În elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competențele necesare realizării misiunii de evaluare.

3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ

Conform SEV 104, Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare. Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) poluarea aerului și a apei;
- (b) biodiversitatea;
- (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- (d) apa curată și salubritatea;
- (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
- (f) despăduririle;
- (g) dezastrele naturale;
- (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);

(i) gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) relațiile cu comunitatea;
- (b) conflictul;
- (c) gradul de satisfacție a clienților;
- (d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- (e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- (f) implicarea angajaților;
- (g) egalitatea de gen și de rasă;
- (h) starea de sănătate și bunăstarea;
- (i) drepturile omului;
- (j) condițiile de muncă;
- (k) mediul de muncă.

Exemple de factori de guvernare pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernarea corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;
- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;
- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional. În analiza efectuată și urmare documentației primite de la client, evaluatorul nu a identificat elemente măsurabile care să influențeze estimarea valorii activului evaluat.

3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBALORATE

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se

adreasează doar clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA și utilizatorului desemnat specificat în raport. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare sau alte scopuri decât cele prezentate în raportul de evaluare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

3.16. CONFORMITATEA CU SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadru general al evaluării”
- SEV 102 – „Tipuri ale valorii”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile

- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării”
- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- SEV 106 – „Documentare și raportare”

Abordările în evaluare au fost realizate cu respectarea indicațiilor

- SEV 105 - „Modele de evaluare”

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile

- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare”,

- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”,
și a ținut cont și de prevederile
- SEV 103 – „Abordări în evaluare”
- SEV 104 – „Informații și date de intrare”
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).

Datele generale sunt preluate de pe site-ul *wikipedia* și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

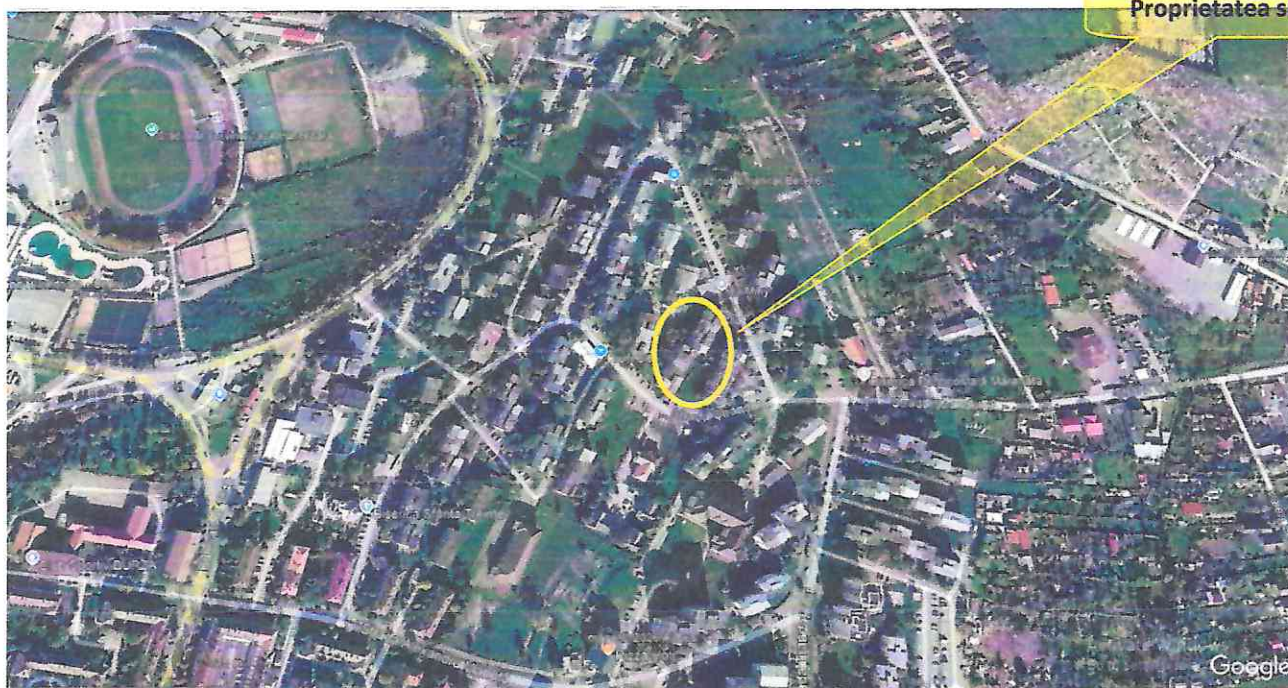
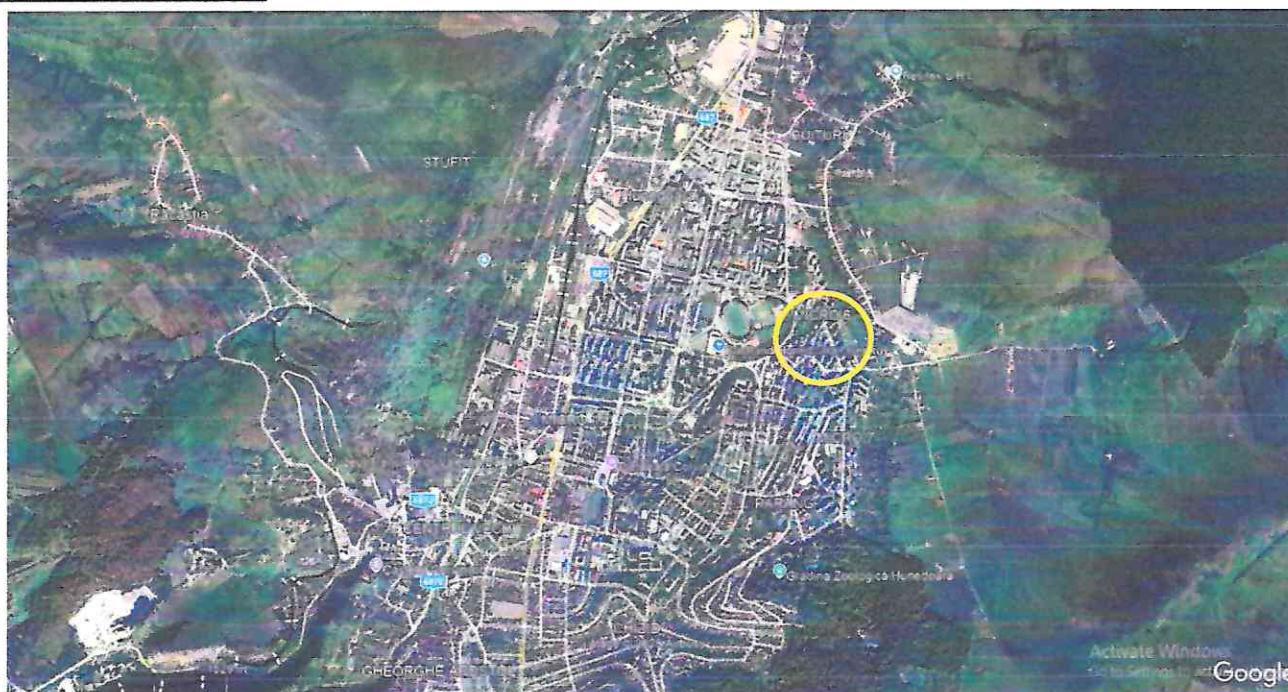
HUNEDOARA este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Hunedoara (reședința) și Răcăștia și din satele Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Hunedoara este cel mai mare oraș din țară care nu este reședință de județ. În 2011 avea o populație de 60.525 locuitori. Situată în partea centrală a județului Hunedoara, la 220–270 m altitudine, pe valea Cernei, la 19 km de municipiul Deva, Hunedoara ocupă o suprafață de 97 km². În teritoriul administrativ al municipiului sunt cuprinse localitatea Răcăștia și satele aparținătoare Boș, Groș, Hășdat și Peștișu Mare. Zona dispune de infrastructura obișnuită pentru un oraș modern: rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, mijloace de transport în comun, căi de acces rutier și feroviar, telefonie fixă și mobilă, servicii internet.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (79,88%), cu minorități de maghiari (3,52%) și romi (1,12%), iar pentru 15,13% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,65%), cu minorități de penticostali (3,69%), romano-catolici (2,95%), reformați (2,42%) și bapțiști (1,12%), iar pentru 16,18% nu se cunoaște apartenența confesională. Este străbătută de DJ 687 : Sântuhalme - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

Municipiul Hunedoara beneficiază de un Parc Industrial cu cele mai bune oferte pentru investitori. Realizarea acestuia a început în primăvara anului 2003. Suprafața parcului este de 193.000 mp, împărțită în 26 de parcele cu suprafețe de 2.500 - 10.000 mp. Parcelele se vor concesiona

pe o perioadă de până la 49 de ani sau se vor vinde investitorilor. Parcelarea este flexibilă, pentru a se putea satisface solicitările specifice ale investitorilor. Accesul în parc se face direct din drumul județean Hunedoara - Deva. Parcul dispune de utilități complete pentru orice tip de investiție industrială: energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, drenaj natural, comunicații prin cablu, drumuri, parări, mijloace de protecție, dotări pentru stingere incendii. Terenul parcului este pregătit pentru realizarea de construcții adecvate implantării de obiective industriale. Societatea administrator a parcului industrial va asigura consultanță investitorilor pe tot parcursul implantării investițiilor și operării capacităților de producție. Consultanța va acoperi diverse laturi: legislație, obținerea de avize și acorduri pentru realizarea obiectivelor, soluții de proiectare a construcțiilor, marketing, relații cu furnizori și rețele de distribuție etc.

Amplasament imobil



4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al STATULUI ROMÂN, asupra proprietății imobiliare evaluate.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Contract de închiriere nr. 286/19.12.2017.
- Relevu.

Extras de Carte Funciară: nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciară, imobilul subiect fiind neintabulat. Pentru evaluare se formulează ipoteza că dreptul de proprietate este deplin și grevat de sarcini.

Descrierea terenului

- ***amplasamentul general al blocului:***
 - bloc de locuințe cu 4 niveluri, cu mai multe apartamente pe nivel;
 - zona de amplasare a blocului se bucură de locuri de parcare;
 - accesul la proprietate se realizează din Strada Strandului;
 - trotuarul de protecție, fundația, fațada, terasa, casa scării, acoperișul;
 - părți comune: nu se cunosc.

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatea imobiliară rezidențială supusă descrierii, se află în Municipiul Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu o suprafață utilă de 29,12 mp.

Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, gaz. La data evaluării apartamentul subiect era folosit de către chiriaș.

Date generale apartament:

- ✓ **Tipul construcției:** bloc de locuințe;
- ✓ **Regim de înălțime:** P+4E;
- ✓ **Utilizare prezentă:** locuință rezidențială – APARTAMENT CU 2 CAMERE;
- ✓ **CMBU:** utilizarea prezentă – apartament rezidențial;
- ✓ **Suprafață:** A_U (aria utilă)= 29,12 mp;
- ✓ **An construcție:** 1968.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 58 ani,
- ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – Fundații din beton armat.
 - **Suprastructura** – realizată din panouri prefabricate.
- ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** sunt realizate din cărămidă.
- ✓ **Acoperiș:** terasă necirculabilă;
- ✓ **Finisajele interioare:**
 - Camere: parchet laminat, zgrăveli lavabile, tâmplărie lemn;
 - Bucătărie: gresie, zgrăveli lavabile;

- Baie: pardoseală din gresie și zugrăveli lavabile.
- Hol: pardoseală din gresie, zugrăveli lavabile;
- ✓ **Finisajul exterior:** zugrăveli simple, tâmplăria din PVC cu geam termopan.
- ✓ **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip mediu. Branșamentul se face direct la rețea.
- ✓ **Instalația sanitară funcțională:** cu obiecte sanitare de calitate medie.
- ✓ **Instalația de încălzire și de gaz metan:** există centrală termică pe gaz cu calorifere de aluminiu.

4.4. IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

La momentul inspecției, apartamentul cu 2 camere dispune de centrală pe gaz. Apartamentul la momentul inspecției era utilizat de către chiriaș.

4.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea evaluată se găsește amplasată în zona median-periferică a Municipiului Hunedoara, zona Micro 6. Apartamentul supus evaluării se află în proprietatea STATULUI ROMÂN și se află în administrarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași :

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea evaluată poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o construcție de tip rezidențial aflată în bloc de locuințe P+4E cu destinație de locuință – APARTAMENT CU 2 CAMERE, situat în zona median-periferică a Municipiului Hunedoara, utilizată la data inspecției ca locuință familială.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății.

Apartamentul supus evaluării se compune din: 2 camere, bucatărie, hol, baie, cu o suprafață utilă de 29,12 mp, părțile comune: nu se cunosc.

Amenajările interioare cuprind: finisaje medii, tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, și zugrăveli lavabile în toate încăperile.

Apartamentul este racordat la curent electric, la apă, canalizare, precum și la rețeaua de gaze naturale, fiind dotat cu centrală termică pe gaz.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona median-periferică a Municipiului Hunedoara, zona Micro 6. Proprietatea evaluată are acces direct la o stradă asfaltată. În zonă, se află preponderent clădiri rezidențiale de tip blocuri. Blocul din care face parte proprietatea subiect are o bună accesibilitate atât pietonală, cât și auto.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă pentru persoanele cu venituri mici și medii.

5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a apartamentelor cu 2 camere, situate în blocurile de locuințe vechi și este o piață activă atât a vânzărilor cât și a închirierilor conform informațiilor care se regăsesc pe site-urile imobiliare. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților rezidențiale sunt examinați următorii factori:

5.2.1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară rezidențială supusă analizei, subpiața delimitată este cea a apartamentelor cu 2 camere aflate în zone cu caracter rezidențial sau mixt – rezidențial, aflate în zona median-periferică a localității.

5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este APARTAMENT CU 2 CAMERE, bucatărie, baie, hol și cu Au de 29,12 mp, situată în Municipiului Hunedoara. Accesul la proprietatea este pietonal și auto și se realizează direct din stradă asfaltată, Strada Strandului. Topografia amplasamentului este plană, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în apă, canalizare, energie electrică și gaz. Utilizatorii finali sunt persoane fizice care doresc să achiziționeze apartament ca locuință familială.

5.2.3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona median-periferică a Municipiului Hunedoara, respectiv într-o zonă preponderentă rezidențială.

Nu există activități industriale sau incinte de teren care să poată permite o astfel de utilizare. Gradul de ocupare al terenului este relativ mare, suprafețele libere fiind destinate căilor de acces, spațiilor verzi și parcurilor, iar în zona median-periferică se regăsesc și terenuri libere.

Zona se află în preferințele proprietarilor cu venituri mici și medii datorită costurilor relativ acceptabile ale apartamentelor care se tranzacționează în această zonă, dar și a chiriilor moderate decât în alte zone din localitatea.

5.2.4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta de astfel de apartamente este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Prețurile pot începe de la 24.000 euro pentru astfel de apartamente cu finisaje standard și pot ajunge până la 29.500 euro pentru apartamente cu finisaje medii spre superioare.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă mică prin ofertele agențiilor imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la analiza ofertei.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, aria utilă a locuinței și finisajele.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, care au aria utilă cuprinsă între 29-32 mp. Aria pieței este reprezentată de median-periferică a Municipiului Hunedoara, dar poate fi extinsă și în alte zone a localității.

În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter rezidențial (blocuri de locuințe).

5.3 ANALIZA CERERII

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

Efectele crizei nu tind să se vadă pe piața imobiliară, chiar dacă trendul este de menținere/ ușoară creștere de prețuri este doar la început.

5.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietăți rezidențiale este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu

caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/ vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

În ceea ce privește piața de locuințe care se adresează familiilor cu venituri mici și medii, este vizibilă o menținere. În ceea ce privește segmentul din care fac parte proprietățile analizate – apartamente familiale în bloc de locuințe, acestea se identifică cu proprietățile din median-periferică a localității.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că locuințele disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 24.000 € și 29.500 €, în funcție de suprafață;

Grila datelor de piață - Prezentarea proprietăților						
Element de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț de ofertă (€)		29.500	26.900	24.000	27.000	25.000
Componente non-imobiliare	Nu	Da	Da	Da	Da - parțial	Nu
Localizare	Hunedoara str. Strandului nr.3 - Micro 6	Hunedoara str. Batiz - Micro 6	Hunedoara str. Strandului - Micro 6	Hunedoara str. B. St. Delavrancea - Micro 6	Hunedoara str. Intrarea Lanului - Micro 6	Hunedoara str. Batiz bl.G
Tip apartament	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere
Etaj	Etaj 2 / P+4E	Etaj 4 / P+4E	Parter / P+4E	Etaj 4 / P+4E	Etaj 4 / P+4E	Etaj 1 / P+4E
Anul construirii	1968	1968	1970	1968	1970	1968
Arie utilă (mp)	29,12 mp	29,00 mp	29,00 mp	30,00 mp	32,00 mp	32,00 mp
Finisaje	medii	superioare	medii	sub medii	medii	sub medii
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Validarea informațiilor s-a realizat prin discuții telefonice cu vânzătorii sau agenții imobiliari, oportunitate utilizată de asemenea pentru identificarea unor caracteristici suplimentare ale tranzacției sau ofertei vizate.

5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință ușoară de creștere a cererii.

Din datele analizate se constată că la nivelul Municipiului Hunedoara, putem vorbi despre o piață activă a proprietăților imobiliare cu destinație rezidențială tip „locuință unifamilială”, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii de apartamente cu o bună localizare și un trend ușor ascendent al prețului de vânzare. Proprietatea evaluată este vandabilă prin prisma caracteristicilor sale (dimensiune, localizare, finisaje). Analizând evoluția prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale vândute în Hunedoara în ultimii 7 ani, se constată că începând cu anul 2018, prețul pe mp a început să crească în cazul vânzării sau închirierii acestora.

Din informațiile deținute de către evaluator, există o gamă variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune etc.

La data evaluării, ofertele de vânzare de astfel de apartamente cu 2 camere, se situau între 781 euro/mp și 1.017 euro/mp, iar ofertele lor de închiriere se situează în jurul valorii de 100-110 euro/lună, conform site-urilor olx.ro, stori.ro, agenții imobiliare. Nivelul ratelor de capitalizare

pentru locuințele unifamiliale fluctuează în jurul nivelului de 4-5%.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților rezidențiale de tip unifamilial, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei periferice a Municipiului Hunedoara.

5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

În contextul analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Buna localizare, suprafața optimă pe care o are, o face să fie accesibilă unui segment larg de persoane fizice, având șansa unei tranzacționări înaintea celorlalte proprietăți competitive.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de tranzacții.

Proprietatea imobiliară subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu urban, acces facil, finisaje medii și suprafață.

Creșterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție relativ medie a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață. Fișa de colectare a informațiilor de piață anexată furnizează baza de date în vederea analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - SEV 102 „Tipuri ale valorii”, para.A90.3: „Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie bază pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața locuințelor unifamiliale de tip apartament.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării ;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

1. Întrucât, terenul pe care se situează apartamentul este deținut în cotă, nu se face analiza CMBU a acestuia. În ipoteza că acest amplasament ar fi liber, s-ar construi tot un bloc cu locuințe colective, deoarece este o zonă rezidențială, situat în zona median-periferică din Municipiul Hunedoara, iar terenurile construite din vecinătate sunt ocupate de clădiri de tip blocuri rezidențiale.

Rezultă astfel, o singură utilizare probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a terenului considerat a fi liber, utilizarea curentă fiind cea mai bună utilizare.

2. În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

CMBU pentru proprietățile construite – apartament evaluat are utilizare rezidențială și având în vedere că CMBU a terenului considerat liber, proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber și astfel apartamentul se află în CMBU a sa și va fi evaluat ca atare, cu atât mai mult cu cât se află situat într-un bloc cu regim de înălțime P+4E. Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă ca o astfel de construcție este maxim productivă.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind **CMBU rezidențială, adică cea existentă.**

În concluzie, amplasamentul analizat este deja conform celei mai bune utilizări a acestuia și va fi analizat ca atare.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a proprietății construite este aceea de apartament rezidențial;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o persoană fizică cu venituri mici/medii;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate și gaze, împrejmuire și alei interioare.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost;

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin piață în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este, în cele mai multe cazuri, deținerea de către proprietar ca utilizare proprie sau pentru a o închiria. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor nu au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin venit să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform SEV 103 Abordări în evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor (GEV 630, para. 45) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, para. 44) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: 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;

- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare; condițiile de vânzare; cheltuielile necesare imediat după cumpărare; condițiile de piață; localizarea; finisaje; vechimea; zonarea.

Primele cinci sunt elemente de comparație specifice tranzacționării, iar următoarele patru sunt specifice proprietății. În cadrul abordării prin piață a fost analizată oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării, situate în aceeași arie cu proprietatea subiect. Oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare a fost preluată de pe site-urile OLX.ro, imobiliare.ro, storia.ro etc. Pentru a stabili veridicitatea informațiilor prezentate în ofertele de vânzare, proprietarii sau reprezentanții acestora au fost contactați telefonic. În urma discuțiilor telefonice, s-a stabilit că toate proprietățile comparabile analizate sunt reale și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. Proprietatea evaluată este apartament cu Au de 29,12 mp, aflat etajul 2 al unei clădiri rezidențiale de tip P+4E construită în anul 1968, situat pe Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, a Municipiului Hunedoara.

Din analiza pieței imobiliare a rezultat faptul că, pe piața imobiliară specifică, prețurile de tranzacționare pentru locuințele unifamiliale nu au suferit modificări semnificative în ultimul an. În analiză sunt utilizate 5 proprietăți imobiliare comparabile. Pe baza comparabilelor alese, în este prezentată grila cu analiza comparativă.

Grila datelor de piață - Analiza comparației directe						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Preț de ofertă (€)		29.500	26.900	24.000	27.000	25.000
Arie utilă (mp)	29,12	29,00	29,00	30,00	32,00	32,00
Marjă de negociere (€)		-1.475	-1.453	-1.200	-1.350	-1.250
Marjă de negociere (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț de vânzare (€)		28.025	25.447	22.800	25.650	23.750

Justificare ajustare		În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliare marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-5 %. Marja recunoscută la nivelul județului Hunedoara				
Mobilat / Nebobilat	Nu	Da	Da	Da	Da - parțial	Nu
Ajustare (%)		-14,3%	-14,3%	-7,1%	-3,6%	0,0%
Ajustare (€)		-4000	-4000	-2000	-1000	0
Preț ajustat (€)		24.025	21.447	20.800	24.650	23.750
Justificare ajustare						
Elemente specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		24.025	21.447	20.800	24.650	23.750
Justificare ajustare		Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		24.025	21.447	20.800	24.650	23.750
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari				
Condiții de vânzare	Da	Nu - Independent	Nu - Independent	Nu - Independent	Nu - Independent	Nu - Independent
Ajustare (%)		-32%	-36%	-38%	-34%	-36%
Ajustare (€)		-7.685	-7.685	-7.950	-8.480	-8.480
Preț ajustat (€)		16.340	13.762	12.850	16.170	15.270
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustari				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		16.340	13.762	12.850	16.170	15.270
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari				
Condiții de piață	data evaluării	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		16.340	13.762	12.850	16.170	15.270
Justificare ajustare		Pentru oferte nu am aplicat ajustari, deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii. Pentru tranzactii, ajustarea tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice, dintre data tranzactiei si data evaluarii. Nu s-au aplicat ajustari.				
Elemente specifice proprietății						
Localizare	Hunedoara str. Strandului nr.3 - Micro 6	Hunedoara str. Batiz - Micro 6	Hunedoara str. Strandului - Micro 6	Hunedoara str. B. St. Delavrancea - Micro 6	Hunedoara str. Intrarea Lanului - Micro 6	Hunedoara str. Batiz bl.G
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile au fost alese din acelasi cartier				

ajustare						
Tip compartimentare	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere	2 camere
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt cu 2 camere				
Nivel	Etaj 2 / P+4E	Etaj 4 / P+4E	Parter/ P+4E	Etaj 4 / P+4E	Etaj 4 / P+4E	Etaj 1 / P+4E
Ajustare (%)		15%	15%	15%	15%	0%
Ajustare (€)		2.369	1.995	1.863	2.345	0
Justificare ajustare		S-a aplicat ajustare proprietății 3 prin pereche 5-3, atribuindu-se aceeași ajustare și proprietăților 1, 2, 4				
Anul construirii	1968	1968	1970	1968	1970	1968
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt situate in blocuri vechi de locuinte				
Arie utilă (mp)	29,12	29,00	29,00	30,00	32,00	32,00
Ajustare (%)		0,6%	0,6%	-4,7%	-13,7%	-13,2%
Ajustare (€)		99	89	-610	-2.219	-2.138
Justificare ajustare		Ajustarea de suprafata se calculeaza inmultind diferenta dintre suprafata utila totala a apartamentului de evaluat si suprafata comparabilei, cu pretul unitar corectat al comparabilei. Toate comparabilele au fost ajustate, proportional cu diferentele de suprafete, fata de subiect				
Finisaje	medii	superioare	medii	sub medii	medii	sub medii
Ajustare (%)		-15%	0%	15%	0%	15%
Ajustare (€)		-2.451	0	1.927	0	1.927
Justificare ajustare		S-au aplicat ajustari, pentru prioritatea 1 prin perechea 1-2 și pentru prioritatea 3 prin pereche 2-3				
Sistem de incalzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt dotate cu centrala termice proprii				
Boxa / Garaj / Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari, proprietățile nu dețin loc de parcare, garaj s-au boxă				
Alte elemente	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari				
Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€)		18 €	2.084 €	3.181 €	126 €	-210 €
Preț ajustat (€)		16.357 €	15.846 €	16.030 €	16.296 €	15.060 €
Ajustare totala netă absolută (€)		-7.668 €	-5.601 €	-4.770 €	-8.354 €	-8.690 €
Ajustare totala netă procentuală (%)		-32%	-21%	-13%	-34%	-34%

Ajustare totală brută absolută (€)	12.605 €	9.770 €	12.351 €	13.043 €	12.545 €
Ajustare totală brută procentuală (%)	45%	52%	54%	51%	53%
Număr ajustări	4	3	4	3	3
Valoarea proprietății subiect EUR				15.060 €	517 €/mp
Valoarea proprietății subiect LEI	curs euro	5,0941 lei/EURO		76.715 lei	2.634 lei/mp

7.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Conform SEV Abordări în evaluare, para. 10.1. – „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.”

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinat prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acele active (paragraful 30.1).

Abordarea prin venit este „procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin convertirea fluxurilor de numerar viitor într-o valoare curentă, utilizând metode de actualizare” (GEV 630, par. 59). Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.” (GEV 630, par. 60).

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - *Discounted Cash Flow* (engl.)), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

Valoarea proprietății (Vp) = Venit net din exploatare/Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de

exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

Aceasta abordare nu s-a aplicat, datorită faptului că în zona de interes a evaluării și în Municipiul Hunedoara nu s-au găsit destule informații cu privire la aplicarea acestei abordări.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind abordarea prin piață, utilizată în evaluarea proprietății imobiliare. În cadrul datelor de intrare au fost utilizate oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere. Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este abordarea / metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor, informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordarea în evaluare utilizată, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

8.1 ANALIZA REZULTATULUI ȘI CONCLUZIA EVALUĂRII

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este: :

APARTAMENT CU 2 CAMERE - 15.060 euro, respectiv 76.715 lei (517 euro/mp)

Evaluator autorizat ANEVAR,
nr. legitimație 18635,
ȘENDRONI MIHAI



9. ANEXE

APARTAMENT CU 2 CAMERE
Hunedoara, Strada Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75, Jud. Hunedoara



COMPARTIMENT ARHIVĂ

IV. REZILIAREA CONTRACTULUI

a) La cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile, într-un termen minim de 60 de zile;

b) La cererea Municipiului Hunedoara, atunci când:

- chiriaşul nu achită chiria cel puţin 3 luni consecutive;
- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părţi ale acestora;
- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;
- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriaşul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 3 luni;
- chiriaşul a subînchiriat locuinţa fără acordul scris al administratorului;
- chiriaşul a schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei;
- chiriaşul sau membrii familiei menţionaţi în contract au dobândit o altă locuinţă corespunzătoare;
- chiriaşul a părăsit locuinţa şi nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30 zile.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termenele şi modalităţile prevăzute în contract. Obligaţia de restituire a bunului dat în locaţiune, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 şi art.1809, C.civ; de asemenea constituie titlu executoriu şi se reziliaza contractul pentru neplata chiriei şi a taxelor comune în termen de 3 luni consecutive de neplata.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

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;

Chiriaşul 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 19.12.2017 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOUȚANU

ADMINISTRATOR PUBLIC

CRISTINA PONTA

Director Executiv,

Direcţia Economică

Aurelia Anisoara Popa

Sef Serviciu FLRAPAL,

Odeta Viviana Ciocirlic

Vizat CFP,

Adriana Muntean

21.12.17

Vizat consilier juridic,

Preda Camelia

Intocmit,

Bica Maria

CHIRIAS,
BERKI ROZALIA

Berki Rozalia

CONFORM
CU ORIGINALUL
COMPARTIMENT ARHIVA

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Anexa la Contract: Nr. 286 / 19.12.2017

SISTEMUL DE INCALZIRE CENTRALIZAT
AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA**Componența locuinței închiriate:**

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	21,56	21,56	0,00	
2	Dependinte	7,56	7,56	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	Berki Rozalia	Titular	1951		pensionara	730,00
2	Muntean Florin	Fiu	1977		S.C. MAX DIVERTIS S.R.L.	1.029,00
3	Muntean Elena	Nora	1984		S.C. KARLA & NUNI COMPANY S.R.L.	1.065,00
4	Muntean Raul Florin	Nepot	2003		alocatie	84,00
5	Muntean Dario Marian	Nepot	2006		alocatie	84,00

CONFORM
CU ORIGINALUL

COMPARTIMENT ARHIVA

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

Chirias,
BERKI ROZALIA

Intocmit,
Bica Maria

Semnatura



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Certificarea C. nr. 51120/10.2015
Certificarea M. nr. 16020/10.2015
Certificarea nr. 110/11

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod.391128, Județul Hunedoara, Tel: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

ACT ADIȚIONAL
nr. 1 din data de 26.09.2018

La Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință nr.71/27.03.2018

Între:

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

Și **Berki Rozalia** legitimat cu C.I. seria HD, nr.445718, CNP 2510812203156 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art. 1 Se prelungește Contractul de închiriere nr.71/27.03.2018 pentru locuința situată în Hunedoara, **STR. STRANDULUI, NR. 3 BL. N1, SC. C, ET. 2, AP. 75**, Jud HUNEDOARA pe o perioadă de 1 (un) an de la data de 01.10.2018 la data de 30.09.2019

Art. 2 Se modifică în mod corespunzător Cap.I Obiectul închirierii, 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.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

Dan Boboutanu

ADMINISTRATOR PUBLIC
CRISTINA PONTA

Director Executiv,

Directia Economica

Aurelia Anisoara Popa

Sef Serviciu FLRAPAI,

Odeta Viviana Ciocirlie

CHIRIAȘ
Berki Rozalia

[Signature]

Vizat consilier juridic,
Camelia Preda

[Signature]



Intocmit,
Bica Maria

[Signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL
COMPARTIMENT ARHIVĂ

[Signature]

FISA DE CALCUL

nr.71/27.03.2018

Chirias: BERKI ROZALIA 2510812203156

Adresa: STR. STRANDULUI NR. 3 BL. N1 SC. C ET. 2 AP. 75

Nr.crt.	Element component de calcul al chiriei	Suprafata	Tarif de baza pe mp.	Total lei
1.	Suprafata locuibila fara reducere dormitoare si camera de zi	21.56	0.84	18.1102
a.	Suprafata locuibila cu reducere 15% (cameră situată la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperis)		0.126	
b.	Reducere 10% pentru locuință lipsită de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea		0.084	
c.	Reducere 10% pentru locuințe construite din materiale de construcție inferioare, cum este palanta		0.084	
	Total			18.11
2.	Suprafata dependinte I (antreu, hol, tinda, veranda, culoar, bucatarie, chichineta, WC oficiu, debara, camera, baie)	7.56	0.34	2.5704
3.	Suprafata dependinte II (terasa, pivnita, boxe, logii, spalatorii, uscatorii si alte dependinte)	0	0.19	
4.	Suprafata teren (curte si gradina)	0	0.04	
5.	Suprafata Garaj	0	1.27	
	Total chirie de baza			20.6806
	Coeficient de majorare chirie de baza corespunzator zonei (A:3.5 B:2.5 C:2.0 D:1.5) D:			
	Total chirie			31.0212
	Nr. Membrii			
5.1.	Venit lunar pe familie			970
5.2.	Venit mediu net lunar pe membru de familie			242
5.3.	Salariu mediu net lunar pe economie			1640
5.4.	Dublu salariului mediu net lunar pe economie			3280
6.1.	Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 10% din venitul net lunar pe familie			
6.2.	Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 15% din venitul net lunar pe familie; (Venit mediu net lunar pe membru de familie < Salariu mediu net lunar pe economie)			145.5
6.3.	Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 25% din venitul net lunar pe familie; (Venit mediu net lunar pe membru de familie < 2*Salariu mediu net lunar pe economie)			242.5
	Total chirie lunara			31.02 lei

Total chirie lunara

Intocmit
Mica (Mica)
St

CONFORM
CU ORIGINALUL
COMPARTIMENT ARHIVA



ACT ADIȚIONAL

NR.2 din data de 20.09.2019

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr.71 / 27.03.2018

Între:

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

Și **BERKI ROZALIA** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 445718, CNP 2510812203156 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de închiriere nr.71/27.03.2018 pentru locuința situată în Hunedoara, STR. STRANDULUI NR. 3 BL. N1 SC. C ET. 2 AP. 75, Jud Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.10.2019 la data de 30.09.2024.

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

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA
Primar,
DAN BOBOUTANU

ADMINISTRATOR PUBLIC
CRISTINA POPA

Director Executiv,
Direcția Economică
Aurelia Anisoara Popa



LOCATAR,

BERKI ROZALIA

[Signature]

Sef Serviciu FLRAPAI,
Odeta Viviana Ciocirlie

[Signature]

Vizat consilier juridic,
Preda Camelia

[Signature]

Bica Maria

[Signature]

Vizat CFP,
Muntean Adriana
26.09.19

Intocmit,

CONFORM
CU ORIGINALUL
COMPARTIMENT ARHIVĂ

[Signature]



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716007

Anexa la Actul Adicional: Nr. 2 / 20.09.2019.

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	21,56	21,56	0,00	
2	Dependinte	7,56	7,56	0,00	

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

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenție	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Berki Rozalia	Titular	1951		pensionara	923,00
2	Muntean Elena	Nora	1984		neincadrata	0,00
3	Muntean Raul Florin	Nepot	2003			0,00
4	Muntean Dario Marian	Nepot	2006			0,00

CONFORM
CU ORIGINALUL
COMPARTIMENT ARHIVĂ

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

Chirias,
BERKI ROZALIA

Intocmit,
Bica Maria

Semnatura _____

ACT ADIȚIONAL
NR.3 din data de 01.10.2024

La Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință convenabilă nr.71/27.03.2018

Între:

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

Și **BERKI ROZALIA** legitimată cu C.I. seria HD, nr. 445718, eliberată la data de 20.11.2008 de către SPCLEP Hunedoara, CNP 2510812203156 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

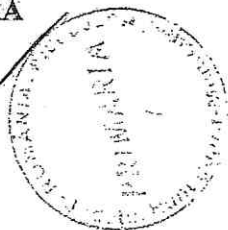
Art.1 Se prelungește Contractul de închiriere nr. 71/27.03.2018 pentru locuința situată în STR. STRANDULUI, NR. 3, BL. N1, SC. C, ET. 2, AP. 75, HUNEDOARA, Jud. HUNEDOARA, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.10.2024 la data de 30.09.2029.

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,
Directia Patrimoniu
Albu Marinela Margareta



LOCATAR,
BERKI ROZALIA

B

Consilier Juridic,
Herban Cosmin Adrian

[Signature]

Întocmit,
Administrator,
Arhip Camelia Simona

[Signature]





ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



ISO 37001

Centrul Serviciilor
Nr. 11 1111 11 1111

Centrul Serviciilor
Nr. 11 1111 11 1111

Centrul Serviciilor
Nr. 11 1111 11 1111

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

Anexa la Act Adițional nr. 3/01.10.2024 la Contract de închiriere locuință convenabilă: Nr. 71 / 3/27/2018

Componența locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	21,56	21,56	0,00	
2	Dependinte	7,56	7,56	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	Berki Rozalia	Titular	1951	2510812203156	pensionara	1.835,00
2	Muntean Dario Marian	Nepot	2006	5060804204961	elev	0,00

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

Chirias,
BERKI ROZALIA

Întocmit,
Administrator,
Arhip Camelia Simona

Semnatura

FISA DE CALCUL

La Act Aditional nr. 3/01.10.2024 la Contract de inchiriere locuinta covenabila nr.71/27.03.2018

Chirias: **BERKI ROZALIA, CNP. 2510812203156**

Adresa: **STR. STRANDULUI, NR. 3, BL. N1, SC. C, ET. 2, AP. 75, HUNEDOARA, Jud. HUNEDOARA**

Nr.crt.	Element component de calcul al chiriei	Suprafata	Tarif de baza pe mp	Total lei
1.	Suprafata locuabila fara reducere dormitoare si camera de zi	21.56	0.84	18.1104
a.	Suprafata locuabila cu reducere 15% (camere situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperis		0.126	0
b.	Reducere 10% pentru locuinte lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea		0.084	0
c.	Reducere 10% pentru locuinte construite din materiale de constructie inferioare, cum este paanta		0.084	0
Total				18.11
2.	Suprafata dependinte I (antreu, hol, tinda, veranda, culuar, bucatarie, chichineta, WC oficiu, debara, camera, baie)	7.56	0.34	2.5704
3.	Suprafata dependinte II (terasa, pivnite, boxe, logii, spalatorii, uscatorii si alte dependinte)	0	0.19	0
4.	Suprafata teren (curte si gradina)	0	0.04	0
5.	Suprafata Garaj	0	1.27	0
Total chirie de baza				20.6808
Coeficient de majorare chirie de baza corespunzator zonei (A:3.5 B:2.5 C:2.0 D:1.5) D:				
Total chirie				31.0212
Nr. Membrii				2
5.1. Venit lunar pe familie				1835
5.2. Venit mediu net lunar pe membru de familie				917.50
5.3. Salariu mediu net lunar pe economie				5242
5.4. Dublul salariului mediu net lunar pe economie				10484
6.1. Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 10% din venitul net lunar pe familie				
6.2. Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 15% din venitul net lunar pe familie; (Venit mediu net lunar pe membru de familie < Salariu mediu net lunar pe economie)				275.25
6.3. Nivelul maxim al chiriei nu poate depasi 25% din venitul net lunar pe familie; (Venit mediu net lunar pe membru de familie < 2*Salariu mediu net lunar pe economie)				458.75

Total chirie lunara

31.02 lei

Intocmit

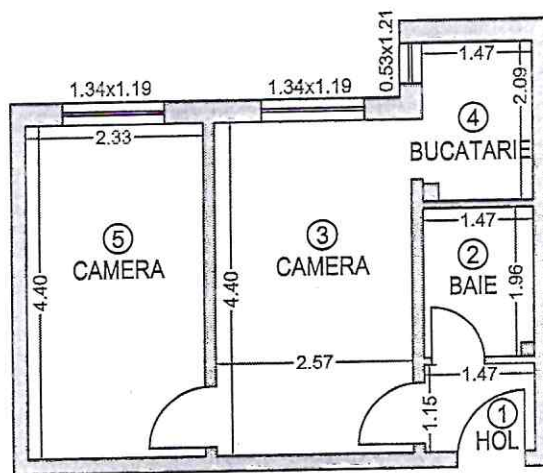
Administrator,
Arhip Camelia Simona



Relevu - Apartament cu 2 camere

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Mun. Hunedoara, Str. Strandului, Nr. 3, Bl. N1, Sc. C, Et. 2, Ap. 75, Jud. HD	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	Hunedoara
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



↑
Acces

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	HOL	1.69
2	BAIE	2.85
3	CAMERA	11.31
4	BUCATARIE	3.02
5	CAMERA	10.25

Suprafata Utila Totala = 29.12 mp

	Executant,	Data,
	Tene Razvan Norocel Aut. RO-HD-F, 0002, B	19.02.2026
	Receptionat,	Data,

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

COMANDA

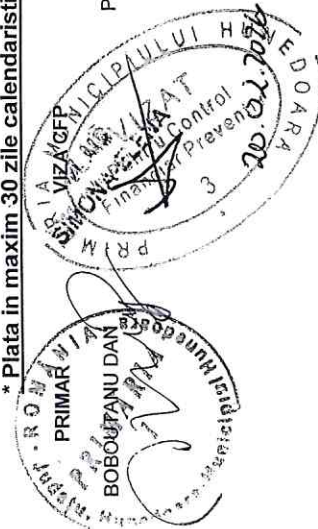
Către furnizor: **S.C. GAMA EVAL INVEST S.R.L.**
Str. PESTISU MARE, Nr. 203A,
Loc. Pestisu Mare, Jud. Hunedoara
CUI 38750972
J20/107/2018

Document de fundamentare nr. 86853/11.02.2026
Referat de necesitate nr. 9400/04.02.2026
DA39841378

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		48	17	02	2026

COD CPV	DENUMIRE/ CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE - LEI-	Termen de livrare		
							Zi	Lună	An
71324000-5	Rapoarte de evaluare pentru vanzarea unor locuinte convenabile construite din fondul locativ de stat, situate in municipiul Hunedoara: - str. Eroilor, nr. 7, bl. 30, sc. B, ap. 22 ✓ - str. Batiz, nr. 2, bl. G, sc. C, et. 1, ap. 70 ✓ - str. Prutului, nr. 9, bl. C1-3, sc. A, et. 4, ap. 23 ✓ - str. Bucegi, nr. 6, bl. K3, sc. A, et. 1, ap. 58 ✓ - str. Strandului, nr. 3, bl. N1, sc. C, et. 2, ap. 75 ✓ - str. Prutului, nr. 6, bl. D1-8, sc. B, et. 2, ap. 29 ✓ - str. Traian VUJA, NR. 1, BL. X2-2, sc. B, parter, ap. 21 ✓	buc		7	840,00	5.880,00			
	Valoare totala- lei exclusiv TVA					5.880,00			
	Valoare TVA					0,00			
	Valoare totala- lei inclusiv TVA					5.880,00			

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



DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

Intocmit 3 ex.
Franhofer Beatrice

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISORU CLAUDIA MIQARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA



IAKAB ISTVAN Real Estate Advisor >

< Înapoi

COMA ①



1 / 8

Toate imaginile (8)

Solicită releveul

Micro 6 | Decomandat | Renovat 2024 | Mobilat Utilat | IAKAB ISTVAN

29 500 € 922 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Hunedoara, Hunedoara

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:

32 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

4

Mesaj

Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale



Publicitate ⓘ

Allianz  **Tiriac**  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

Proprietate selectata și verificată juridic.

Status:Disponibil Imediat

Locatie:Micro 6 Str Batiz Etaj 4(fără infiltratii)

Dotari:Centrala Termica Nouă,Termopane Noi,Renovat 2024,Mobilat Utilat Nou ,Balcon.

Google-IAKAB ISTVAN Real Estate Advisor Hunedoara.

Mai multe anunțuri pe site:iakabistvan.ro

Vizionarile se programează exclusiv pe baza unei consultări prealabile la sediile din Hunedoara sau Deva.

Mai puțin ^

ID: 10169275

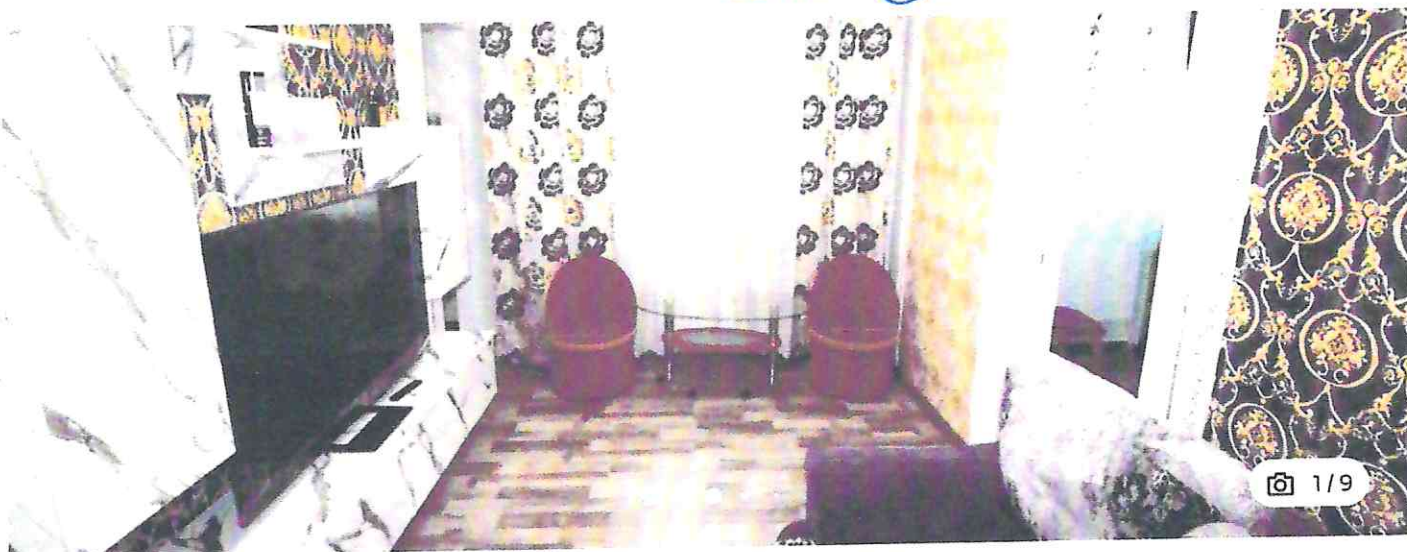
Raportează 



Agentia Imobiliara Unik >

< Înapoi

COMA ②



1/9

Toate imaginile (9)

Solicită releveul

Vând apartament 2 camere în Hunedoara Profi City-Str.Ștrandului parter

26 900 € 928 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:

29 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter/4

Mesaj

Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale



Facilități



Facilități:	☒ mobilier ☒ mașină de spălat ☒ frigider ☒ TV
Siguranță:	☒ obloane ☒ uși / ferestre blindate ☒ interfon
Media:	☒ internet ☒ cablu tv

Publicitate ⓘ

Allianz  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Profi City-Str.Ștrandului, parter, 29mp.

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan + plasă anti-insecte, jaluzele exterioare, uși interioare MDF, ușă acces anti-efracție, instalație electrică cupru, instalație termică PPR etc.

Apartamentul se vinde utilat-mobilat integral!

PREȚ: 26.900 Euro, negociabil!

TEL: [Contactează](#)

Mai puțin ^

ID: 9880130

Raportează 

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 28.02.2026

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Agentia Imobiliara Unik >

< Înapoi

CORA ③



1/7

Toate imaginile (7)

Solicită releveul

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M6-B.Ș.Delavrancea, et.4

24 000 € 727 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:

33 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

4

Mesaj

Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale



Facilități



Facilități:	☒ mobilier ☒ mașină de spălat ☒ cuptor ☒ TV
Siguranță:	☒ uși / ferestre blindate ☒ interfon
Media:	☒ internet ☒ cablu tv

Publicitate ⓘ

Allianz  **Tiriac**  [Asigurare pentru casa ta](#) 

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M6 P S Delavrancea, et 4, bloc cu 4 etaje 33mp + balcon închis.

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat+lemn, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu gem termopan, instalație electrică cupru, instalație termică PPR, uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, acoperiș hidroizolație etc.

Apartamentul se vinde utilat-mobilat integral!!

PREȚ: 24.000 Euro, negociabil!!

TEL: [Contactează](#)

Mai puțin ^

ID: 9633631

Raportează 



Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 24.02.2026

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare – zona Micro 6

COMP ④



27.000 € (negociabil)

ID CP2954196

Apartament cu 2 camere de vânzare
Sud, Hunedoara 36 mp

Vă propunem spre vânzare un apartament situat în zona Micro 6, amplasat la etajul 4 din 4 al unui imobil liniștit. Locuința este semidecomandată și reprezintă o alegere potrivită atât pentru locuit, cât și pentru investiție.

Apartamentul se vinde parțial mobilat și utilat, fiind dotat cu ușă metalică la intrare, tâmplărie PVC și aer condiționat, oferind astfel confort viitorilor proprietari.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați.

0736 155 116 – Regal Imobiliare

Oferte imobiliare Hunedoara / Apartamente de vânzare Hunedoara / Apartamente de vânzare Hunedoara, zona Sud

Tip apartament	Apartament
Compartimentare	Semidecomandat
Număr camere	2
Dormitoare	1
Număr bucătării	1
Număr băi	1
Etaj	4
Suprafață utilă	36 mp
Disponibilitate	Imediat
Imobil	Bloc de apart.
Număr etaje clădire	4

Facilități

Apă	Canalizare
CATV	Curent
Gaz	Iluminat stradal
Internet	Mijloace de transport în comun





📷 1/8

📷 Toate imaginile (8)

🔍 Solicită releveul

URGENT!!! vand apartament !

25 000 € 714 €/m²

Publicitate

 [Calculeaza rata lunara](#) ⓘ

 Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	35 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	1
Chirie:	fără informații

Mesaj

Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale

Publicitate ⓘ



Descriere

De vanzare apartament cu 2 camere stil vagon 35m2...Apartamentul este gol si pregatit pentru al face fiecare pe bunul lui plac.

Apartamentul este situat in Hunedoara M6 str Batiz blG

ATENTIE MARE !!! APARTAMENTUL NU ESTE PENTRU PRETENTIOSI!!!! nr contact:[Contactează](#)

ID: 8864653

Raportează

👁️ **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 14.03.2026

Data

Modificare

Preț