

**GAMA Eval Invest**

**Hunedoara**

**S.R.L.**

**Peștișu Mare, nr. 203A**

**38750972**

**J20/1**



26-31015-PMH Primaria Hunedoara 09.04.2026



Nr. raport 509, data 03.04.2026

## **RAPORT DE EVALUARE**

*pentru*

### **APARTAMENT CU 2 CAMERE**

– Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, 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 .....                                                                         | 4  |
| 3.5. EVALUATORUL .....                                                                                   | 5  |
| 3.6. MONEDA EVALUĂRII .....                                                                              | 5  |
| 3.7. DATA EVALUĂRII .....                                                                                | 5  |
| 3.8. TIPUL (TIPURILE) VALORII UTILIZAT(E) .....                                                          | 5  |
| 3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....              | 6  |
| 3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....                                   | 6  |
| 3.11. IPOTEZE SPECIALE .....                                                                             | 7  |
| 3.12. SPECIALIST .....                                                                                   | 8  |
| 3.13. FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ .....                                                  | 8  |
| 3.14. TIPUL RAPORTULUI SAU AL ALTOR DOCUMENTAȚII EBAJORATE .....                                         | 9  |
| 3.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....                                  | 9  |
| 3.16. CONFORMITATEA CU SEV .....                                                                         | 10 |
| 4. PREZENTAREA DATELOR .....                                                                             | 11 |
| 4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE .....                                     | 11 |
| 4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE .....                                                                 | 13 |
| 4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT .....                                                    | 13 |
| 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 .....                                                                       | 14 |
| 5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII .....                                                           | 15 |
| 5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE (ARIA PIEȚEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ) .....                                 | 15 |
| 5.3 ANALIZA CERERII .....                                                                                | 16 |
| 5.4 ANALIZA OFERTEI .....                                                                                | 16 |
| 5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI .....                                                                    | 17 |
| 6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....                                                                | 18 |
| 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....                                                                          | 20 |
| 7.1 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ .....                                                                           | 20 |
| 7.2 ABORDAREA PRIN VENIT .....                                                                           | 24 |
| 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII .....                                                | 26 |
| 9. ANEXE .....                                                                                           | 27 |



## 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+10E.

**Adresa:** Localitatea Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, 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 - 15.155 euro, respectiv 77.200 lei (399 euro/mp)**

**Evaluator autorizat:**

ȘENDRONI MIHAI, nr. legitimație 18635



## 2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip rezidențial – **APARTAMENT CU 2 CAMERE**, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, 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 38,01 mp, părți comune: nu se cunosc, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, Jud. Hunedoara. Apartamentul se află la etajul 5 al unui imobil cu destinație rezidențială, bloc de locuințe tip P+10E. 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. 47/16.06.2020.
- 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 38,01 mp, situat în Municipiul Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, 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 DESEMNAT

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.

Inspekția 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. 47/16.06.2020.
- Releveu

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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://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 contaminațiilor. 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 guvernănanță 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) guvernănanța 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, calculelor 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 – „Cadrul 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, VECINĂȚI 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 national și international, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată 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 km<sup>2</sup>. 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.

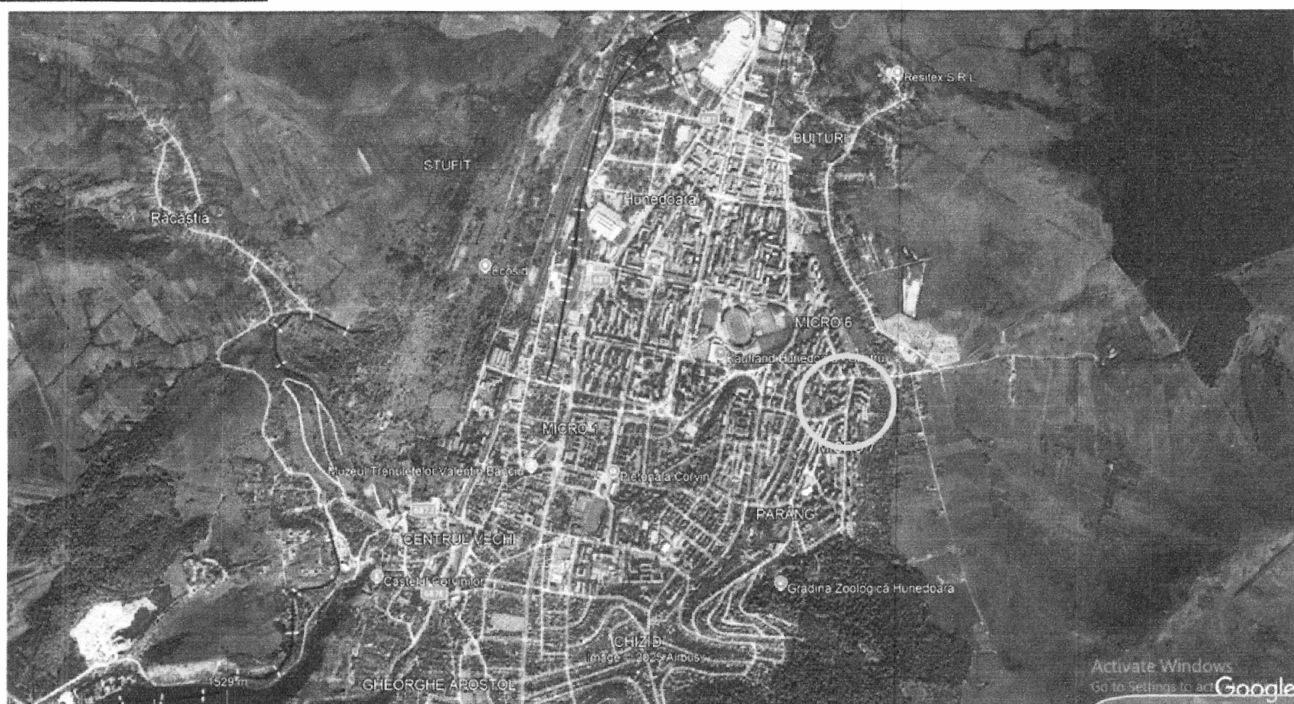
Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Hunedoara se ridică la 50.457 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 60.525 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (79,88%), cu minorități de maghiari (3,52%) și romi (1,12%), 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 : Sântuhalm - Hunedoara, drum național care face legătura cu drumul European E68 care străbate țara de la Arad - Deva - Orăștie - Sibiu - Brașov - București și drumuri județene care fac legătura între Hunedoara și Călan, respectiv Hunedoara și Hațeg.

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**



Proprietatea subiect



## 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. 47/16.06.2020.
- Relevu.

**Extras de Carte Funciară:** nu a fost pus la dispoziția evaluatorul 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 10 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 Trandafirilor;
  - 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 Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, Jud. Hunedoara, unde gradul de intensitate seismică este 6, cu o suprafață utilă de 38,01 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+10E;
- ✓ **Utilizare prezentă:** locuință rezidențială – APARTAMENT CU 2 CAMERE;
- ✓ **CMBU:** utilizarea prezentă – apartament rezidențial;
- ✓ **Suprafață:** A<sub>u</sub> (aria utilă) = 38,01 mp;
- ✓ **An construcție:** 1970.
- ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 56 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, zugrăveli lavabile;
  - Bucătărie: pardoseală din gresie, zugrăveli lavabile;



- Baie: pardoseală din gresie, faianță pe pereți 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 periferică a Municipiului Hunedoara, zona Micro 7. 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 rezultată 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+10E cu destinație de locuință – APARTAMENT CU 2 CAMERE, situat în zona 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 38,01 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 și calorifere.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona periferică a Municipiului Hunedoara, zona Micro 7. 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, facilități, 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 periferică a localității.

### **5.2.2. Caracteristicile proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este APARTAMENT CU 2 CAMERE, bucatărie, baie, hol și cu Au de 38,01 mp, situată în Municipiului Hunedoara. Accesul la proprietatea este pietonal și auto și se realizează direct din stradă asfaltată, Strada Trandafirilor. 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 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 parcărilor, iar în zona 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 25.000 euro pentru astfel de apartamente cu finisaje standard și pot ajunge până la 38.000 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 35-38 mp. Aria pieței este reprezentată de zona 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 specific 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 zona 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 25.000 € și 38.000 €, în funcție de suprafață;

| Grila datelor de piață - Prezentarea proprietăților |                                             |                                  |                                        |                                  |                                        |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Element de comparație                               | Proprietatea evaluată                       | Comparabila 1                    | Comparabila 2                          | Comparabila 3                    | Comparabila 4                          |
| Preț de ofertă (€)                                  |                                             | 37.900                           | 30.000                                 | 25.000                           | 35.000                                 |
| Componente non-imobiliare                           | Nu                                          | Da                               | Nu                                     | Nu                               | Da                                     |
| Localizare                                          | Hunedoara str. Trandafirilor nr.7 - Micro 7 | Hunedoara str. Pinilor - Micro 7 | Hunedoara str. Trandafirilor - Micro 7 | Hunedoara str. Pinilor - Micro 7 | Hunedoara str. Trandafirilor - Micro 7 |
| Tip apartament                                      | 2 camere                                    | 2 camere                         | 2 camere                               | 2 camere                         | 2 camere                               |
| Etaj                                                | Et. 5 / P+10E                               | Etaj 1 / P+4E                    | Et. 4/ P+4E                            | Etaj 10 / P+10E                  | Etaj 3 / P+4E                          |
| Anul construirii                                    | 1970                                        | 1969                             | 1968                                   | 1970                             | 1970                                   |
| Arie utilă (mp)                                     | 38,01 mp                                    | 37,00 mp                         | 38,00 mp                               | 38,00 mp                         | 35,00 mp                               |
| Finisaje                                            | medii                                       | superioare                       | medii                                  | medii                            | superioare                             |
| Sistem încălzire                                    | CT proprie                                  | CT proprie                       | CT proprie                             | CT proprie                       | CT proprie                             |
| Boxa / Garaj / Loc parcare                          | Nu                                          | Nu                               | Nu                                     | Nu                               | Nu                                     |
| Alte elemente                                       | 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 658 euro/mp și 1.024 euro/mp, iar ofertele lor de închiriere se situează în jurul valorii de 100-130

euro/lună, conform site-urilor olx.ro, storia.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 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+10E. 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 38,01 mp, aflat etajul 5 al unei clădiri rezidențiale de tip P+10E construită în anul 1970, situat pe Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, 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 4 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 |
| Preț de ofertă (€)                                   |         | 37.900        | 30.000        | 25.000        | 35.000        |
| Arie utilă (mp)                                      | 38,01   | 37,00         | 38,00         | 38,00         | 35,00         |
| Marjă de negociere (€)                               |         | -1.895        | -1.500        | -1.250        | -1.750        |
| Marjă de negociere (%)                               |         | -5%           | -5%           | -5%           | -5%           |
| Preț de vânzare (€)                                  |         | 36.005        | 28.500        | 23.750        | 33.250        |

|                                            |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                  |                                        |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nu                                     | Nu                               | Da                                     |
| Ajustare (%)                               |                                             | -11,1%                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,0%                                   | 0,0%                             | -11,1%                                 |
| Ajustare (€)                               |                                             | -4000                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0                                      | 0                                | -4000                                  |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 32.005                                                                                                                                                                                                                                                                | 28.500                                 | 23.750                           | 29.250                                 |
| Justificare ajustare                       |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                  |                                        |
| Elemente specifice tranzacționării         |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                  |                                        |
| Drept de proprietate transmis              | Deplin                                      | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                | Deplin                                 | Deplin                           | Deplin                                 |
| Ajustare (%)                               |                                             | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                                     | 0%                               | 0%                                     |
| Ajustare (€)                               |                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                      | 0                                | 0                                      |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 32.005                                                                                                                                                                                                                                                                | 28.500                                 | 23.750                           | 29.250                                 |
| Justificare ajustare                       |                                             | Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin                                                                                                                                                                                                 |                                        |                                  |                                        |
| Condiții de finanțare                      | Normale                                     | Normale                                                                                                                                                                                                                                                               | Normale                                | Normale                          | Normale                                |
| Ajustare (%)                               |                                             | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                                     | 0%                               | 0%                                     |
| Ajustare (€)                               |                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                      | 0                                | 0                                      |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 32.005                                                                                                                                                                                                                                                                | 28.500                                 | 23.750                           | 29.250                                 |
| Justificare ajustare                       |                                             | Nu s-au aplicat ajustari                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                  |                                        |
| Condiții de vânzare                        | Da                                          | Nu - Independent                                                                                                                                                                                                                                                      | Nu - Independent                       | Nu - Independent                 | Nu - Independent                       |
| Ajustare (%)                               |                                             | -41%                                                                                                                                                                                                                                                                  | -47%                                   | -56%                             | -42%                                   |
| Ajustare (€)                               |                                             | -13.001                                                                                                                                                                                                                                                               | -13.353                                | -13.353                          | -12.299                                |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 19.004                                                                                                                                                                                                                                                                | 15.147                                 | 10.397                           | 16.951                                 |
| 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                             |
| Ajustare (%)                               |                                             | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                                     | 0%                               | 0%                                     |
| Ajustare (€)                               |                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                      | 0                                | 0                                      |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 19.004                                                                                                                                                                                                                                                                | 15.147                                 | 10.397                           | 16.951                                 |
| Justificare ajustare                       |                                             | Nu s-au aplicat ajustari                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                  |                                        |
| Condiții de piață                          | data evaluării                              | oferta                                                                                                                                                                                                                                                                | oferta                                 | oferta                           | oferta                                 |
| Ajustare (%)                               |                                             | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                                     | 0%                               | 0%                                     |
| Ajustare (€)                               |                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                      | 0                                | 0                                      |
| Preț ajustat (€)                           |                                             | 19.004                                                                                                                                                                                                                                                                | 15.147                                 | 10.397                           | 16.951                                 |
| 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. Trandafirilor nr.7 - Micro 7 | Hunedoara str. Pinilor - Micro 7                                                                                                                                                                                                                                      | Hunedoara str. Trandafirilor - Micro 7 | Hunedoara str. Pinilor - Micro 7 | Hunedoara str. Trandafirilor - Micro 7 |
| Ajustare (%)                               |                                             | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                                     | 0%                               | 0%                                     |
| Ajustare (€)                               |                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                      | 0                                | 0                                      |
| Justificare ajustare                       |                                             | Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile au fost alese din acelasi cartier                                                                                                                                                                                       |                                        |                                  |                                        |

| Tip compartimentare                                      | 2 camere      | 2 camere                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 camere    | 2 camere        | 2 camere      |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| Ajustare (%)                                             |               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%          | 0%              | 0%            |
| Ajustare (€)                                             |               | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0           | 0               | 0             |
| Justificare ajustare                                     |               | Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt cu 2 camere                                                                                                                                                                                                                           |             |                 |               |
| Nivel                                                    | Et. 5 / P+10E | Etaj 1 / P+4E                                                                                                                                                                                                                                                                            | Et. 4/ P+4E | Etaj 10 / P+10E | Etaj 3 / P+4E |
| Ajustare (%)                                             |               | -10%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%          | 30%             | 0%            |
| Ajustare (€)                                             |               | -1.900                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0           | 3.119           | 0             |
| Justificare ajustare                                     |               | S-a aplicat ajustare proprietății 1 prin perechea 1-4 și proprietății 3 prin pereche 2-3                                                                                                                                                                                                 |             |                 |               |
| Anul construirii                                         | 1970          | 1969                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1968        | 1970            | 1970          |
| Ajustare (%)                                             |               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%          | 0%              | 0%            |
| Ajustare (€)                                             |               | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0           | 0               | 0             |
| Justificare ajustare                                     |               | Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietățile sunt situate in blocuri vechi de locuinte                                                                                                                                                                                                  |             |                 |               |
| Arie utilă (mp)                                          | 38,01         | 37,00                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38,00       | 38,00           | 35,00         |
| Ajustare (%)                                             |               | 4,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,1%        | 0,1%            | 14,8%         |
| Ajustare (€)                                             |               | 874                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7           | 6               | 2.516         |
| 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       | medii           | superioare    |
| Ajustare (%)                                             |               | -17%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%          | 0%              | -18%          |
| Ajustare (€)                                             |               | -3.168                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0           | 0               | -2.997        |
| Justificare ajustare                                     |               | S-au aplicat ajustari, pentru proprietatea 1 și 4 prin diferența de cost/ mp dintre finisaj obișnuit și finisaj superior conform metoda costurilor                                                                                                                                       |             |                 |               |
| Sistem de incalzire                                      | CT proprie    | CT proprie                                                                                                                                                                                                                                                                               | CT proprie  | CT proprie      | CT proprie    |
| Ajustare (%)                                             |               | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%        | 0,0%            | 0,0%          |
| Ajustare (€)                                             |               | 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            |
| Ajustare (%)                                             |               | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%        | 0,0%            | 0,0%          |
| Ajustare (€)                                             |               | 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            |
| Ajustare (%)                                             |               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0%          | 0%              | 0%            |
| Ajustare (€)                                             |               | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0           | 0               | 0             |
| Justificare ajustare                                     |               | Nu s-au aplicat ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                 |               |
| Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății (€) |               | -4.195 €                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7 €         | 3.125 €         | -481 €        |
| Preț ajustat (€)                                         |               | 14.809 €                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15.155 €    | 13.523 €        | 16.470 €      |
| Ajustare totală netă absolută (€)                        |               | -17.196 €                                                                                                                                                                                                                                                                                | -13.345 €   | -10.227 €       | -12.780 €     |
| Ajustare totală netă procentuală (%)                     |               | -63%                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -47%        | -26%            | -45%          |



|                                       |           |                 |            |              |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|------------|--------------|
| Ajustare totală brută absolută (€)    | 18.944 €  | 13.360 €        | 16.478 €   | 17.811 €     |
| Ajustare totală brută procentuală (%) | 53%       | 47%             | 69%        | 54%          |
| Număr ajustări                        | 4         | 2               | 3          | 3            |
|                                       | 14.809    | 15.155          | 13.523     | 16.470       |
| Valoarea proprietății subiect EUR     |           |                 | 15.155 €   | 399 €/mp     |
| Valoarea proprietății subiect LEI     | curs euro | 5,0941 lei/EURO | 77.200 lei | 2.031 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 acel 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:

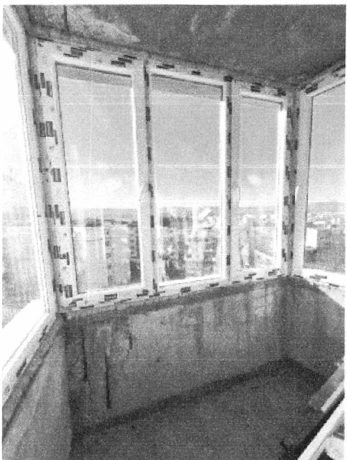
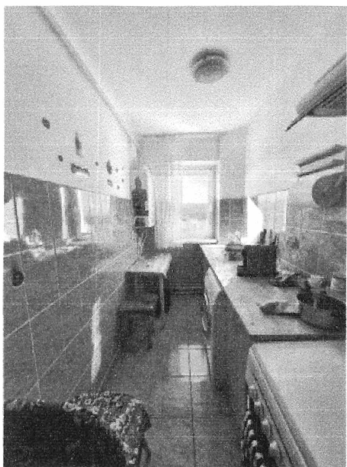
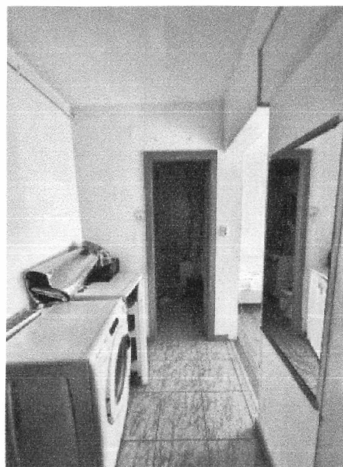
**APARTAMENT CU 2 CAMERE - 15.155 euro, respectiv 77.200 lei (399 euro/mp)**

Evaluator autorizat ANEVAR,  
nr. legitimație 18635,  
ȘENDRONI MIHAI



**APARTAMENT CU 2 CAMERE**

Hunedoara, Strada Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32, Jud. Hunedoara





NR. 47 / 16.06.2020

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabila

Între Municipiul Hunedoara, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 județul Hunedoara, reprezentat prin Primar Dan Boboutanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și BIRSAN AUREL legitimat cu buletin (carte) de identitate seria HD nr. 552831 eliberat(a) de SPCLEP HUNEDOARA, în calitate de chirias, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuintei nr 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicata, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicata cu modificările și completările ulterioare.

### I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din Hunedoara STR. TRANDAFIRILOR NR. 7 BL. 17 SC. A ET. 5 AP. 32, județul Hunedoara, compusă din 2 camere, în suprafață de 25.51 mp și dependințe în suprafață de 12.50 mp, alte dependințe în suprafață de 0.00 și curte, grădină în suprafață de 0.00 mp.

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

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de 01/07/2020 până la data de 30/06/2025.

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

### II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 51,36 RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria datorată se achită în numerar la casierie, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna anterioară.

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

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

Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

### III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

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

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.
- să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalațiile de utilități pe cheltuielă proprie a chiriașului;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
- dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să achite lunar taxele comune;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;
- să nu subînchirieze locuința altor persoane.
- chiriasul va încheia contracte individuale privind utilitățile (gaz, gunoi, apa, en.electrica).



#### IV. REZILIEREA 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; deasemenea 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 CLAUCZE

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

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

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

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 16.06.2020 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOUȚANU

ADMINISTRATOR PUBLIC

CRISTINA PONTA

Director Executiv,

Directia Economica

Aurelia Anisoara Popa

Sef Serviciu FLRAPAI,

Odeta Viviana Ciocirlie

Vizat consilier juridic,

Preda Camelia

CHIRIAS,

BIRSAN AUREL



Intocmit

Iuliu Hanga



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
HUNEDOARA



Strada 1 nr. 17, Cod. 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

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

Anexa la Contract: Nr. 47 / 16/06/2020

Componența locuinței închiriate:

| Nr. Crt. | Denumire   | Suprafata MP. | Suprafata Exclusiva | Suprafata Comuna | Observatii |
|----------|------------|---------------|---------------------|------------------|------------|
| 1        | Camere     | 25,51         | 25,51               | 0,00             |            |
| 2        | Dependinte | 12,50         | 12,50               | 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        | Birsan Aurel    | Titular         | 1957          |     | Venituri ocazionale      | 300,00 |
| 2        | Birsan Smaranda | Sotie           | 1958          |     | Venituri ocazionale      | 300,00 |

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

Chirias,  
BIRSAN AUREL

Intocmit,  
Iuliu Hanga

Semnatura

16



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
HUNEDOARA



ISO 37001

Municipiul Hunedoara, B-dul. Libertății nr.17, cod.331128, Județul Hunedoara, Tel.:+4 0254 716322, Fax: +4 0254 716032, E-mail: info@primariahunedoara.ro

**ACT ADIȚIONAL**  
**NR.1 din data de 07.04.2025**

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință convenabilă nr.47 / 16.06.2020

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 *locator*

Și **BÎRSAN AUREL** legitimat cu C.I. seria XD, nr.029548, CNP 1570208203136, în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

**Art.1** Se prelungește Contractul de Închiriere nr.47/16.06.2020 pentru locuința situată în STR. TRANDAFIRILOR, NR. 7, BL. 17, SC. A, ET. 5, AP. 32, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.07.2025 la data de 30.06.2030.

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

**Art.3** Se modifică în mod corespunzător Cap.II **CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE**, alin. (5) "Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante".

**Art. 4** Se modifică Cap. III, lit. b), liniuța 5 din contract, astfel:

- să achite lunar taxele comune; neplata în termen a taxelor comune atrage o penalizare conform prevederilor legale asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul taxelor comune restante.

**Art.5** 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,**

**BÎRSAN AUREL**

Consilier Juridic,  
Herban Cosmin Adrian

Întocmit,  
Violeta Ilca





ROMÂNIA  
PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
HUNEDOARA



ISO 9001

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

Anexa la Act Adițional nr.1/07.04.2025 la Contract: Nr. 47 / 6/16/2020

Componenta locuinței închiriate:

| Nr. Crt. | Denumire   | Suprafata MP. | Suprafata Exclusiva | Suprafata Comuna | Observatii |
|----------|------------|---------------|---------------------|------------------|------------|
| 1        | Camere     | 25,51         | 25,51               | 0,00             |            |
| 2        | Dependinte | 12,50         | 12,50               | 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        | Bîrsan Aurel    | Titular         | 1957          | 1570208203136 | pensionar                | 1.954,00 |
| 2        | Bîrsan Smaranda | Sotie           | 1958          | 2580227203134 | pensionară               | 3.348,00 |

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

Chirias,  
BIRSAN AUREL

Intocmit,  
Violeta Ilca

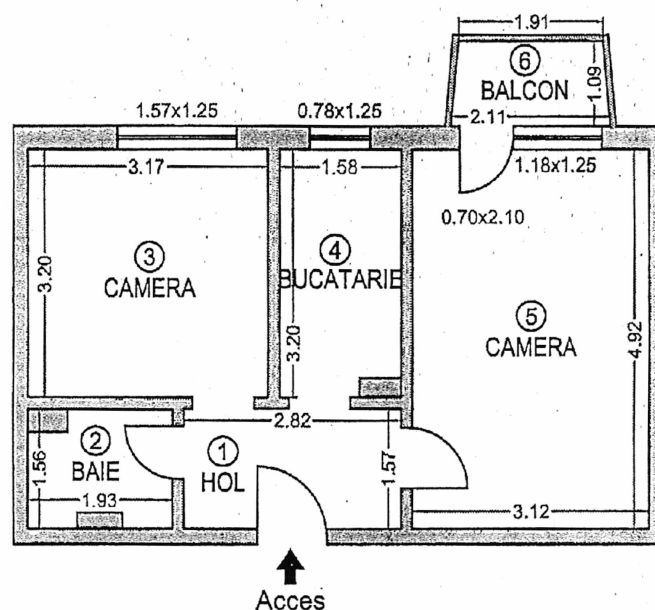
Semnatura

# Relevu - Apartament cu 2 camere

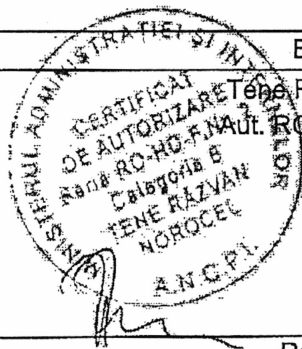
Anexa 18

Scara 1:100

|                              |  |                                                                                  |           |
|------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nr. Cadastral al terenului   |  | Adresa imobilului                                                                |           |
|                              |  | Mun. Hunedoara, Str. Trandafirilor, Nr. 7, Bl. 17, Sc. A, Et. 5, Ap. 32, Jud. HD |           |
| Carte Funciara colectiva nr. |  | UAT                                                                              | Hunedoara |
| Cod unitate individuala(U)   |  | CF Individuala                                                                   |           |



| Nr. incapere                                 | Denumire incapere | Suprafata [mp] |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------|
| 1                                            | HOL               | 4.43           |
| 2                                            | BAIE              | 3.01           |
| 3                                            | CAMERA            | 10.14          |
| 4                                            | BUCATARIE         | 5.06           |
| 5                                            | CAMERA            | 15.37          |
| Suprafata Utila Totala = 38.01 mp            |                   |                |
| 6                                            | BALCON            | 2.19           |
| Executant,                                   |                   | Data,          |
| Tene Razvan Norocel<br>Aut. RO-HD-F, 0002, B |                   | 19.02.2026     |
| Receptionat,                                 |                   | Data,          |
|                                              |                   |                |





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

## COMANDA

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

| Cod operații | Cod beneficiar | Nr. comandă | Data |      |      |
|--------------|----------------|-------------|------|------|------|
|              |                |             | Zi   | Lună | An   |
|              |                | 47          | 17   | 02   | 2026 |

Document de fundamentare nr. 86853/11.02.2026

Referat de necesitate nr. 7972/30.01.2026

DA39841532

| 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:<br>- str. Trandafirilor, nr. 7, bl. 17, sc. A, et. 5, ap. 32 ✓<br>- b-dul Mihai Viteazu, nr. 7A, bl. C11, sc. B, parter, ap. 31 ✓<br>- str. Batiz, nr. 6, bl. L1, sc. A, parter, ap. 1 ✓<br>- str. Randunicii, nr. 4, bl. 28, sc. A, et. 1, ap. 7 —<br>- str. Eroilor, nr. 1, bl. 24, sc. A, ap. 4 ✓ | buc  |          | 5         | 840,00      | 4.200,00       |                   |      |    |
|            | Valoare totala- lei exclusiv TVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |          |           |             | 4.200,00       |                   |      |    |
|            | Valoare TVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |          |           |             | 0,00           |                   |      |    |
|            | Valoare totala- lei inclusiv TVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |          |           |             | 4.200,00       |                   |      |    |

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

PRIMAR  
BOBOUTANU DAN  
PRIMĂRIA  
Municipiul Hunedoara

VIZA CFP  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA  
VIZAT  
Președintele  
2002.2026

DIRECTOR ECONOMIC  
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC  
DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE  
PUISORU CLAUDIA MIQARA

DIRECTOR EXECUTIV  
DIRECTIA PATRIMONIU  
ALBU MARINELA MARGARETA

Întocmit 3 ex.  
Franhofer Beatrice

# **RAPORT DE EVALUARE nr. 509 APARTAMENT 2 CAMERE**

Beneficiar raport: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

## **FISA NR. 1 - FINISAJE**

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                                      | Comentariu | UM   | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Inde x   | 1        | 2                                                                                                                                                                                                                                  | 2A         | 3    | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 2        | FOBFS4E  | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop) |            | mpAd | B            | 1         | 2.592,56                                                  | 2.592,56                               | 100,00             | 2.592,56                                     | 0,00                                           | 1          | 35   |
| 1        | FSUPFS4E | Finisaj superior fara scara: pereti tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic, tamplarie lemn stratificat, parchet stejar clasic, gresie si faianta de calitate superioara la baie si bucatarie, fatade cu termosistem               |            | mpAd | B            | 1         | 3.028,75                                                  | 3.028,75                               | 100,00             | 3.028,75                                     | 0,00                                           | 1          | 35   |
|          |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                                                  |            |      |              |           |                                                           | <b>5.621</b>                           | <b>100</b>         | <b>5.621</b>                                 | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

**Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

**Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus**



📷 Toate imaginile (10)

📐 Solicită releveul

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Penny-str.Pinilor, et.1

**37 900 €** 1 024 €/m<sup>2</sup>

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Hunedoara, Hunedoara

## Apartament de vânzare

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Suprafață utilă:      | 37 m <sup>2</sup>    |
| Numărul de camere:    | 2                    |
| Încălzire:            | centrală pe gaz      |
| Etaj:                 | 1/4                  |
| Chirie:               | fără informații      |
| Stare:                | gata de utilizare    |
| Tip proprietate:      | locuință utilizată   |
| Forma de proprietate: | drept de proprietate |
| Liber de la:          | fără informații      |
| Tip vânzător:         | agenție              |

Mesaj

Clădire și materiale



Facilități



Publicitate ⓘ

Allianz ⓘ Tiriac ⓘ Asigurare pentru casa ta

## Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Penny-str.Pinilor, et.1, intrări separate, bloc cu 4 etaje, 37mp, balcon închis cu termopan încorporat cu camera, baie cu geam .

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică marca Ariston de 24kw pe gaz, nouă, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, izolat exterior + decorativă siliconată, instalație electrică cupru, instalație termică PPR, tavan fals cu leduri (lumină ambientală).

Apartamentul se vinde utilat-mobilat complet sau la înțelegere!!

PREȚ: 37.900 euro negociabil!!

TEL: [Contactează](#)

Mai puțin ^

ID: 9640503

Raportează

🕒 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici



Caută anunțuri...

Toate județele



Toate categoriile



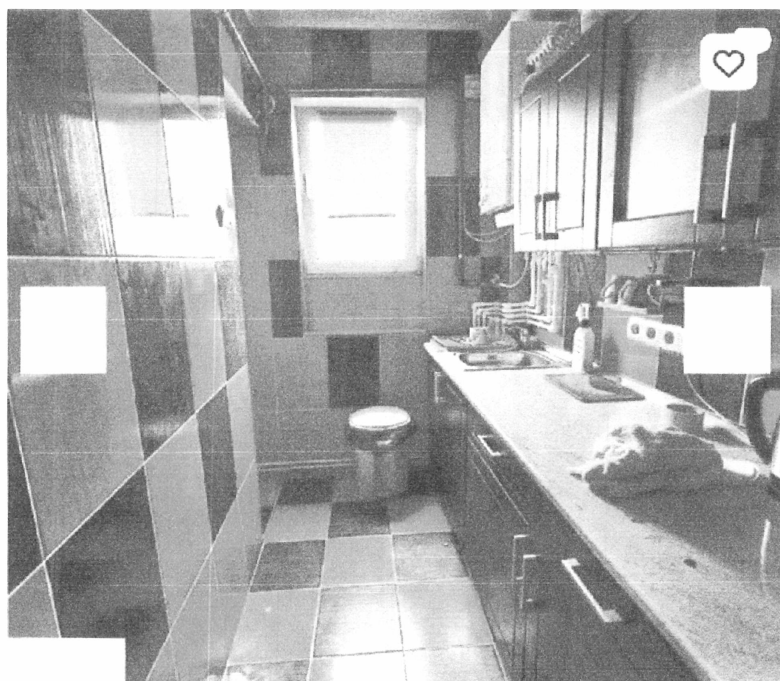
Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

## Apartament 2 camere decomandat

30 000 EUR 750 EUR/m<sup>2</sup>

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe hartă

Valabil din 3/18/2026 11:49:20 AM



## Specificații

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Clasa energetica  | A                 |
| Suprafata utila   | 40 m <sup>2</sup> |
| Numar camere      | 2 camere          |
| Numar bai         | 1                 |
| Compartimentare   | decomandat        |
| Confort           | 1                 |
| Anul constructiei | 1980              |
| Incalzire         | centrala proprie  |
| Numar niveluri    | 4                 |

Telefon validat



Cristian

Vezi toate anunțurile

## Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Distribuie anunțul pe



|                             |                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| rezistentă                  | caramida                                                           |
| Numar bucatarii             | 1                                                                  |
| Disponibilitate proprietate | ocupabil imediat                                                   |
| Destinatie                  | Rezidential                                                        |
| Amenajare strazi            | Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun        |
| Utilitati generale          | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon, Telefon international |
| Sistem incalzire            | Calorifere, Centrala proprie                                       |
| Climatizare                 | Aer conditionat                                                    |
| Acces internet              | Cablu                                                              |
| Stare interior              | Renovat                                                            |
| Ferestre cu geam termopan   | PVC                                                                |
| Rulouri/Obloane             | Aluminiu                                                           |
| Usa intrare                 | Metal                                                              |
| Izolatii termice            | Bloc izolat termic                                                 |
| Podele                      | Parchet                                                            |
| Usi interior                | Lemn                                                               |
| Pereti                      | Lambriu                                                            |
| Bucatarie                   | Mobilata, Partial utilata                                          |
| Contorizare                 | Apometre, Contor gaz                                               |
| Mobilat                     | Partial                                                            |
| Electrocasnice              | Aragaz, Frigider, Hota, Masina de spalat rufe                      |
| Diverse                     | Senzor de fum, Sistem de alarma                                    |
| Dotari imobil               | Acoperis                                                           |

## Descriere

Vand apartament 2 camere decomandate , amenajat , utilat instalatie cupru , izolat fonic si termic , instalatii electrice cupru , baie cu cada de 180 cm , geamuri termopan cu argon si rulouri aluminiu , instalatie ventilatie si aer conditionat .

Apartamentul este in M7 pe str Trandafirilor 16 bl 36 cu vedere la strada Gradinita la 50 m , statie autobus 50 m supermarket 200 m

ID anunț: 1717235140

 Vizualizări: 3870

Regal Imobiliare >

< Înapoi



📷 Toate imaginile (6)

🔍 Solicită releveul

Apartament 2 camere de vânzare – Micro 7, Strada Pinilor | Etaj 10/10

**25 000 €** 658 €/m<sup>2</sup>

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Strada Pinilor, Hunedoara, Hunedoara

## Apartament de vânzare

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Suprafață utilă:      | 38 m <sup>2</sup>      |
| Numărul de camere:    | 2                      |
| Încălzire:            | centrală pe gaz        |
| Etaj:                 | 10/10                  |
| Chirie:               | fără informații        |
| Stare:                | fără informații        |
| Tip proprietate:      | locuință utilizată     |
| Forma de proprietate: | c drept de proprietate |
| Liber de la:          | 2026-01-16             |

Mesaj

Clădire și materiale



Facilități



Publicitate ⓘ

Allianz  Tirlac  [Asigurare pentru casa ta](#) 

## Descriere

În exclusivitate prin Regal Imobiliare, comision 0% CUMPARATOR.

Vă prezentăm un apartament luminos și bine întreținut, situat într-o zonă liniștită și accesibilă din Micro 7, pe Strada Pinilor. Proprietatea se află la etajul 10/10, într-un bloc cu acoperiș realizat, oferind siguranță și confort pe termen lung.

Decomandat – compartimentare practică și eficientă

Se vinde complet mobilat și utilat – mutare imediată fără investiții suplimentare

Lift funcțional cu motor nou – acces rapid și sigur

Centrală termică proprie – eficiență și control al consumului

Ușă metalică – siguranță sporită

Tâmplărie PVC cu geam termopan – izolare termică și fonică foarte bună

Apartamentul oferă o panoramă frumoasă asupra zonei și acces rapid la magazine, transport public, școli și alte puncte de interes. Este ideal pentru locuit sau investiție.

Contact exclusiv: Tălingă Alexandru – [Contactează](#) – Regal Imobiliare

Mai puțin ^

ID: 9959738

Raportează 

ID intern: CP2839686

imo

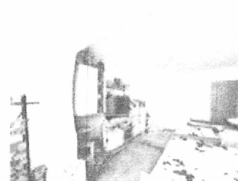
COMP ④

Apartament 2 camere | Decomandat | Et. 3/4 | La cheie | Pizzeria Hot

35 000 EUR 1000 EUR/m<sup>2</sup>

Hunedoara, Hunedoara Sud  Vezi pe hartă

Valabil din 3/17/2026 5:40:05 AM



## Specificații

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Suprafata utila | 35 m <sup>2</sup> |
| Numar bai       | 1                 |
| Etaj            | etaj 3            |
| Compartimentare | decomandat        |
| Confort         | 2                 |

*imo*

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Numar niveluri              | 4                                                |
| Structura de rezistenta     | beton                                            |
| Numar bucatarii             | 1                                                |
| Numar balcoane              | 1                                                |
| Disponibilitate proprietate | Imediat                                          |
| Destinatie                  | Birouri                                          |
| Amenajare strazi            | Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun |
| Utilitati generale          | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon      |
| Sistem incalzire            | Calorifere, Centrala proprie                     |
| Podele                      | Gresie, Parchet                                  |
| Pereti                      | Faianta                                          |
| Contorizare                 | Apometre, Contor gaz                             |

## Descriere

APOSTU ESTATE va ofera spre vanzare, in Reprezentare Exclusiva, un apartament cu 2 camere decomandate, situat la etajul 3 al unui imobil cu 4 etaje, aflat in zona Pizzeriei Hot, in Hunedoara.

Apartamentul are o suprafata utila de 35mp, compartimentata astfel:

- 2 camere
- 1 bucatarie
- 1 baie
- 1 hol de acces
- 1 balcon, modificat in prelungirea sufrageriei
- 1 dintre cele 2 camere este folosita pe post de dressing, insa se poate reveni la dormitor cu usurinta, in functie de nevoile si dorintele fiecaruia.

Confortul termic este asigurat prin intermediul centralei termice proprii si este sustinut de izolatia exterioara a imobilului.

Finisajele au fost facute in urma cu aproximativ 2 ani.

Apartamentul se vinde mobilat si utilat complet, conform pozelor. La libera intelegere intre parti, se pot pastra sau elibera atat mobila cat si utilitatile.

imo

Orientarea apartamentului este Sudica, fiind si cea mai luminoasa, proprietatea este luminata natural pe intraga durata a zilei.

Oferim consultanta si ajutor gratuit, in vederea obtinerii creditelor bancare, pentru achizitii imobiliare.

\*\*\*Rezervat\*\*\*

Nu ezitati sa ne contactati pentru stabilirea unei vizionari sau alte detalii suplimentare.

ID intern: CP2870072

**ID anunț:** 1768276104

👁 Vizualizări: 710

📄 Raportează

🏠 Fă ofertă

### Anunțuri recomandate

Vând apartament cu două camere!

📍 Hunedoara

37,500 EUR

Vand apartament 2 camere decomandate

📍 Hunedoara

30,000 EUR

Vand apartament

📍 Hunedoara

22,000 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!