

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 056 / 10.08.2026

Apartment convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83

Jud. Hunedoara, cod postal RO-331138

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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

Complete Valuation Services

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

Hunedoara, jud. Hunedoara
str. Piața lancu de Hunedora nr. 1A
cod postal 331031

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Adresa: Hunedoara, str. Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83, jud. Hunedoara, cod postal RO-331138

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

Oprîa F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprîa Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **10.08.2026**, este:

9.800 EUR

echivalent

51.503 LEI

Curs de schimb / 10.08.2026

5,2554 Lei/EUR

Oprîa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

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

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini, „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 70.1/SEV 102).
- ✓ Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 10.08.2026: 5,2554 Lei/EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprîa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	7
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
PREZENTAREA DATELOR	15
ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
EVALUARE.....	28
ANEXE	30
ANEXA 1 - Abordarea prin piață (generalități, procesul de colectare a informațiilor relevante)	
ANEXA 2 - Abordarea prin piață (grila datelor de piață – analiza pe perechi de date, detalieri ajustări)	
ANEXA 3 - Fotografii ale imobilului evaluat	
ANEXA 4 - Amplasament imobil evaluat	
ANEXA 5 - Documente (Comanda 110 / 16.04.2026, Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 110/05.09.2025 cu anexă, relevu apartament vizat de topograf autorizat ANCPPI)	
ANEXA 6 - Informații de piață	

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
Data raportului de evaluare	10.08.2026		
Data inspecției	10.08.2026		
Data evaluării	10.08.2026		
Evaluator autorizat	Oprîta Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899		
Compania de evaluare	Oprîta F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.		
Tip proprietate	APARTAMENT CONVENABIL CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE		
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83, jud. Hunedoara		
Cartier / amplasare	Zona de nord a municipiului Hunedoara, cartier Micro 5 / 2		
Cod poștal	RO-331138		
Anul construirii	1975		
Regim de înaltime	P / P+4		
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan – 2 focuri, CT proprie.		
Finisaje	Medii / Inferioare		
Suprafețe	Construcție	Au totala = 36,60 mp din care : Au camere = 23,80 mp , Au dependințe = 12,80 mp. Nu dispune de balcon .	
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată în documentele puse la dispoziție	
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată în documentele puse la dispoziție	
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – cu drept de administrare al fondului imobiliar de către Municipiul Hunedoara		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.		

Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 102 Tipuri ale valorii : Anexă (A10.1).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.			
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială			
VALOAREA DE PIAȚĂ	9.800	EUR	echivalent a	51.503 LEI
Curs de schimb valutar	5,2554 Lei/EUR			
Sarcini înregistrate	Fond locativ închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 110 / 05.09.2025 cu anexe, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 04.09.2030. Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezultă ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.			
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Rândunicii Drum asfaltat Public			
Observații speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2025, luând în considerare starea fizică a imobilului, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii îmbunătățirilor aduse de chiriaș proprietății, de la data închirierii și până la data evaluării, reclamate de acesta, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.			

	Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Decret nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație • Legea nr. 244 /05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Legea locuinței nr. 114 / 1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare • Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	• A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascoră Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. • La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasul apartamentului, evaluatorul evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF : - demolarea zidurilor din construcție usoară a cămării, posibil din zona holului - eliminarea ușii dintre hol și bucătărie, dintre living și logie. Ușa de la dormitor a fost înlocuită cu o ușă glisanță din PVC. • Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a apartamentului / blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiză. Pentru evaluare, evaluatorul formulează următoarele ipoteze : - structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată. - modificările realizate sunt în concordanță cu reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.

2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUARE

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

- ✓ Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, fundamentate pe baza raționamentului profesional;
- ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✓ Nu mă aflu într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul și/sau utilizatorul desemnat, nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul a urmat principiile de etică, integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o evaluare nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.
- ✓ Evaluatorul s-a conformat Principiilor evaluatorului și a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării. Dețin calificarea, competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesară pentru a finaliza evaluarea în mod adecvat. Aceste aspecte pot fi verificate de părțile interesate în Tabloul Asociației ANEVAR (<https://www.anevar.ro/>);
- ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neseminate ale declarației privind evaluarea
- ✓ Subsemnatul, Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14899 declar ca am inspectat personal bunul evaluat.

Cu deosebită considerație

OPRITA VASILE - MATEI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	Oprița F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață a imobilului subiect în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.
Identificarea utilizatorului desemnat	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	Nu sunt.
Obiectul evaluării	APARTAMENT CONVENABIL CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83, jud. Hunedoara, cod postal RO-331138 Zona de nord a municipiului Hunedoara, cartier Micro 5 / 2
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de catre proprietar (Statul Roman) in baza documentelor avute la dispozitie. Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciara, această acțiune urmând să alba loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare. Proprietatea evaluată este închiriată in baza Contractului de inchiriere n.r. 110 / 05.09.2025 cu anexe, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 04.09.2030. Chirias : COSTEA EMMA – legitimat cu CI seria HD nr. 534083, eliberata de SPCLLEP Hunedoara. Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Tipul valorii utilizate	Tipul de valoare adecvat acestei utilizari este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102. Tipuri ale valorii (IVS 102). Conform acestui standard : • Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ținut cont de utilizarea desemnată, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (10.08.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,2554 Lei/EUR.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 10.08.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna AUGUST 2026. Data evaluării este 10.08.2026.
Data raportului	10.08.2026
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecția proprietății	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; - inspecția proprietății; - stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului; - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; - aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului. Procesul de evaluare a fost însoțit de proceduri de verificare a calității procesului , pentru a se putea identifica dacă evaluările sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV. Raportul de evaluare a fost verificat intern, amploarea procedurilor de verificare a fost stabilită luând în considerare utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul subiect și complexitatea evaluării. În cadrul procedurii de verificare au fost analizate atât conformitatea cu SEV cât și raționamentele aplicate în timpul evaluării. Procedurile de verificare sunt analizate periodic pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la data evaluării. Pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării, evaluatorul a realizat o documentare suficientă și a cules suficiente informații utilizând mijloace cum ar fi : inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, prelucrarea sau analiza datelor. Volumul documentării s-a făcut prin aplicarea raționamentului profesional pentru a se asigura faptul că este adecvat utilizării desemnate.

	Nu au fost identificate limitări sau restricții ale inspecției, documentării și / sau analizelor utilizate în cadrul evaluării. Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 10.08.2026, de către evaluator autorizat Oprîța Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client, utilizând adresa din contractul de închiriere. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 2 camere, a fost analizata concordanta dintre informațiile puse la dispoziție și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și releveul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasul apartamentului, evaluatorul evaluatorul a identificat modificari minore ale structurii apartamentului față de starea lui potentiala de la data PIF : - demolarea zidurilor din construcție uscoara a cămării, posibil din zona holului - eliminarea ușii dintre hol și bucătărie, dintre living și logie. Ușa de la dormitor a fost înlocuită cu o ușă glisantă din PVC. Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a apartamentului / blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiza. Pentru evaluare, evaluatorul formulează următoarele ipoteze : - structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată. - modificările realizate sunt în concordanță cu reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată. La data inspecției, evaluatorul a constatat zone extinse ale apartamentului afectate de igrasie și un miros specific, întepător, fiind necesare lucrări de refacere a hidroizolației și a finisajelor. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă, altele decât cele legate de finisaje, dacă este izolata termic, etc.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Sursa informațiilor semnificative pe care s-a bazat evaluatorul au fost documentele puse la dispoziția evaluatorului, respectiv: ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 110 / 05.09.2025 cu anexa. ✓ Relevu apartament întocmit de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

	✓ Alte informații, respectiv: - Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; - Publicații privind piața imobiliară; ✓ Articole din presă ✓ Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. ✓ Ierarhia informațiilor : în vederea determinării valorii de piață au fost utilizate atât informații comparabile în mod direct, cât și informații comparabile în mod indirect respectiv informații generale de piață.
Ipoteze	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Administratorului proprietății și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate al Statului Roman asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil; ✓ Informațiile și datele de intrare s-au bazat pe informații faptice, dar au presupus utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare. Evaluarea a maximizat utilizarea informațiilor observabile. ✓ Analiza și selectarea informațiilor, a ipotezelor și ajustărilor utilizate ca date de intrare în evaluare s-au fundamentat pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe. Evaluatorul a utilizat toate mijloacele de control semnificative pentru a se asigura acuratețea acestor informații, dar nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale apartamentului / blocului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată. ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Evaluatorul a utilizat suprafețele înscrise în documentele puse la dispoziție. În cazul în care există și alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunoștință (măsurători de cadastru, expertize), acestea vor avea prioritate. ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

	✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință; ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de utilizarea desemnată, tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile; ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul modificări care pot să apară în perioada următoare; ✓ Valoarea de piață a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport. ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicate sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
Ipoteze speciale	✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. ✓ Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală. ✓ Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2025, luând în considerare starea fizică a imobilului, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii îmbunătățirilor aduse de chirieș proprietății, de la data închirierii și până la data evaluării, reclamate de acesta, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. ✓ La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului de la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasul apartamentului, evaluatorul evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențiala de la data PIF : - demolarea zidurilor din construcție uscoara a cămării, posibil din zona holului - eliminarea ușii dintre hol și bucătărie, dintre living și logie. Ușa de la dormitor a fost înlocuită cu o ușă glisantă din PVC.

	Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a apartamentului / blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiza. ✓ Pentru evaluare, evaluatorul formulează următoarele ipoteze : - structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată. - modificările realizate sunt în concordanță cu reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată. ✓ La data inspecției, evaluatorul a constatat zone extinse ale apartamentului afectate de igrasie și un miros specific, întepător, fiind necesare lucrări de refaceare a hidroizolației și a finisajelor. Nlu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentului sau amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la construcția existentă, altele decât cele legate de finisaje, dacă este izolata termic, etc. Evaluatorul a ținut seama de aceste degradări identificate în estimarea valorii de piața.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi de servicii.
Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora <i>ar trebui</i> să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un <i>evaluator</i> care ar aplica <i>raționamentul profesional</i>. Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernanță în cazul analizat*: - nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. ** - din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu. - nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. - nu au fost identificați factori de risc de guvernanță cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesara solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice

Tipul raportului	Utilizarea desemnată, complexitatea bunului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului desemnat au determinat gradul adecvat de documentare și raportare al evaluării. Prin procedura internă de verificare a calității procesului de evaluare , procedura documentată, evaluatorul a analizat raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea valorii. Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip descriptiv care respecta cerințele SEV 106 – Documentare și raportare. Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și încrederii în evaluare ca serviciu de utilitate publică.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. ✓ Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit nu este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale relevante cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ✓ SEV 105 – Documentare și raportare (IVS 106) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83, jud. Hunedoara, cod postal RO-331138, având Au totala = 36,60 mp , din care Au camere = 23,80 mp și Au dependințe = 12,80 mp. Nu dispune de balcon.

Proprietatea evaluata face parte din domeniul locativ aparținând domeniului privat al Statului Roman și aflat în administrarea Municipiului Hunedoara. Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare.

Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere 110 / 05.09.2025 cu anexa, având perioada de valabilitate a contractului până la data de 04.09.2030.

Chirias : COSTEA EMMA – pensionară, legitimată cu CI seria HD nr. 534083, eliberat de SPCLP Hunedoara .

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

Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Identificarea eventualelor

bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.
In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale proprietății (cum ar fi instalațiile de apă, electrice, gaz metan), respectiv componentele încorporate (cum ar fi tablourile electrice, etc.).

Date despre zonă,

vecinătăți și amplasare

• Amplasarea proprietății în cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport. • Tipul zonei: zona periferica rezidențială, identificată ca zona Micro 5 / 2. • Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. • Compoziția zonei						
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee
DA	DA	NU	NU	NU	NU	NU

Proprietatea este amplasată în zona periferica rezidențială M5 / 2.

Informații despre amplasament.

- Proprietatea evaluata se afla pe str. Rândunicii, în apropiere de zona intersecției cu str. Independenței.
 - Str. Rândunicii traversează cartierul M5/2 și face legătura între bld. Dacia (principala arteră a municipiului Hunedoara) si str. Independenței, cu acces la str. Mureșului și str. Eroilor.
 - Blocul 28 din care face parte apartamentul evaluat se află amplasat între str. Rândunicii și str. Rozelor.
- Accesul la proprietate se face direct din str. Rândunicii sau str. Rozelor. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate. Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale.

- Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Randunicii

Drum asfaltat

Public

*Nota: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliara subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.

Zona studiata este una mixta, preponderent rezidentială, dar și comerciala sau mici afaceri (prestări servicii, depozite, etc.).

Zona rezidențiala este reprezentată în principal de proprietati cu destinatie rezidentiala tip blocuri P+4 – P+10, dar și case pe str. Buituri – Aleea Biciștilor.

Zona comerciala este reprezentată de spații comerciale la parterul blocurilor existente de la data P1F, în special pe bld. Dacia, dar și spații comerciale de cartier dezvoltate in spatii cu altă destinație dezafectate (ex. foste centrale termice), în spații rezultate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona periferică a cartierului (str. Eroilor).

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafata totală : A totala = 36,60 mp, din care A camere = 23,80 mp și A dependințe = 12,80 mp.

Structura apartamentului : semidecomandat, fără balcon, compus din :

Descrierea apartamentului

Denumire incapere		Dimensiuni incapere		Dimensiuni aerisiri, mascati instalatii, etc			Suprafata individuala	Suprafata cumulata
Camere	Living	4.70	2.83				13.30	23.80
	Dormitor	3.26	3.22				10.50	
Dependinte	Hol	1.96	2.00				3.92	12.80
	Bucatarie	2.50	2.00	0.16	0.30		4.95	
	Logie	1.39	0.88				1.22	
	Baie	1.30	2.25	0.40	0.18	0.30	0.50	
Total								36.60

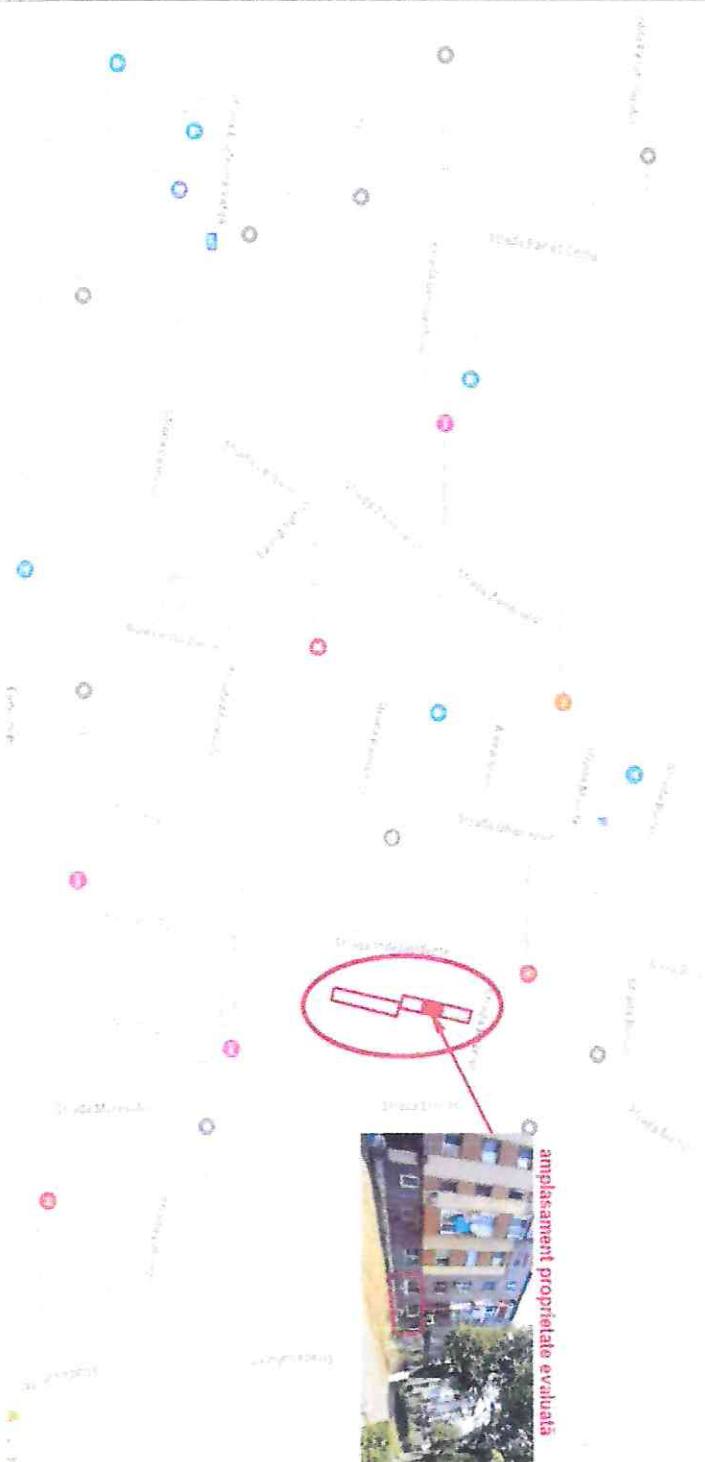
Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și releveul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chiriașii apartamentului, evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF:

- demolarea zidurilor din construcție usoară a camarii, posibil din zona holului
- eliminarea ușii dintre hol și bucătărie, dintre living și logie.
- ușa de la dormitor a fost înlocuită cu o ușă glisantă din PVC.

Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele necesare pentru realizarea unui raport de expertiză.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată. De asemenea, evaluatorul apreciază că modificările făcute sunt în concordanță cu reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.



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

- | | |
|--|--|
| ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă | ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (2 focuri) |
| ✓ Rețea urbană de apă: existentă | ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă |
| ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă la nivelul municipiului | ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă |

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Blocul a fost construit în anul 1975 . Regim de înălțime: P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton – radier general ; Structura de rezistență este realizată pe cadre din beton armat
- Pereți de compartimentare din placi de beton, respectiv BCA ;
- Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip șarpantă în 2 ape pe structură de lemn, cu învelitoare din țiglă
- Numar de restanțieri la plata intretinerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună / satisfăcătoare. Evaluatorul nu are cunoștință dacă pe durata vârstei cronologice de cca. 49 de ani au avut loc reparații.
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este satisfăcător având izolat apartamente termoizolate exterior, iar majoritatea apartamentelor sunt fără sistem termoizolant, casa scării neîntreținută, aspect interior satisfăcător (zugrăveli în var neîntreținute, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa din structura PVC la intrarea în scara, prevăzută cu interfon.

Date privind apartamentul :

- Funcțional : apartament cu 2 CAMERE și dependințe
- Gradul de confort : II, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este ocupat de actualul chiriaș. Este locuibil, dar necesită lucrări de reparații și amenajări. La data evaluării, evaluatorul a constatat zone multiple de igrasie si un miros caracteristic acesteia.

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

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

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

Calitatea finisajelor interioare: medii / interioare .

- Finisaj pereti interiori: tencuieli afectate de uzuri, igrasie sau intemperii;
- Pardoseli: beton parchet laminat în camere, gresie în holuri, bucatarie, baie;
- Placari la pereti: faianță pe zona de lucru în bucătărie, baie – calitate inferioară;
- Tamplarie exterioara – structura PVC cu geam termopan, de calitate medie;
- Tamplarie interioara – lemn standard degradate sau lipsă, ușă glisantă din PVC la dormitor;
- Usa acces apartament – metalica;
- Nu dispune de balcon.

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionale, calitate medie / inferioară.
- Instalatii si dotari termice standard .CT proprie + calorifere metalice radiante
- Instalatii si dotari sanitare functionale, inferioare , cu obiecte sanitare uzate.
- Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 2 focuri.

Nota:

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

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

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

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

Date privind impozitele și taxele
Istoric, incluzând vânzările
anterioare și ofertele sau cotațiile
curente

5. ANALIZA DATELOR ȘI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Caracteristicile informațiilor relevante

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

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

Caracteristicile informațiilor relevante

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

Selectarea datelor de intrare

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

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

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

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:					
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)				
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)				
Pasul 3.	Analiza cererii				
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)				
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă				
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)				

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe tip P+4E, în zona periferică nordică a municipiului Hunedoara – cartierul Micro 5/2, strada Rândunicii nr. 4, bl. 28, sc. E, et. p, ap. 83.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, cererea pentru utilizarea alternativă permisă este foarte redusă.

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare: apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe;**
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri mici / medii;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
 - **Caracteristicile dotarilor: dotari funcționale, de calitate medie / inferioare, specifice acestui tip de proprietate;**
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituit, oferte spre vânzare/inchiriere în zona Micro 5 și zonele periferice ale municipiului
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor sunt cu confort sport, cu finisaje superioare, în timp ce apartamentele situate în blocuri noi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari);
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 5 și alte zone periferice a municipiului Hunedoara (zona M6, M7).

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de noile măsuri economice adoptate de Guvern începând cu a doua jumătate a anului trecut, ceea ce conduce la costuri mari cu energia, combustibili și materialele de construcții și implicit la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile. Se estimează o stagnare / ușoară creștere a cererii.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată de aceleași elemente care afectează și cererea de cumpărare. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile. Pe termen scurt poate fi mai rentabilă închirierea, până la stabilizarea prețurilor, dar e riscantă abordarea. Se estimează o stagnare a cererii.
- **Potențialii cumpărători și chiras/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajați în sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate..

- **Interesul investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriable, localizate in apropierea centrelor comerciale, cu acces facil catre zonele de interes ale localitatii;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere, urmate de locuintele unicamerele, in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul cei mai putini dintre potentialii cumparatori.
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” (amplasate in zone măgînase ale orasului sau in interiorul cartierelor) si mai putin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul “premium”;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

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

- oferta de vanzare, unitati noi – insuficienta, asezata pe un trend descendent;
- oferta de vanzare, unitati vechi – număr mediu de unități similare, in stagnare;
- oferta de inchiriere, unitati noi – scazuta, nu sunt semne ale cresterii;
- oferta de inchiriere, unitati vechi – suficienta, in stagnare;
- stocul total disponibil – suficient, aflat in usoara scadere;
- volumul de livrari asteptate: încă pozitionat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 15.000 Euro și 30.000 Euro (437 – 800 Eur/mp)
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): 10% - 15%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere* – nu este cazul

* *variația prețurilor* este *antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafata, finisaje si dotari.*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

Pasul 6. Previzunea absorbției proprietății subiect în piață

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

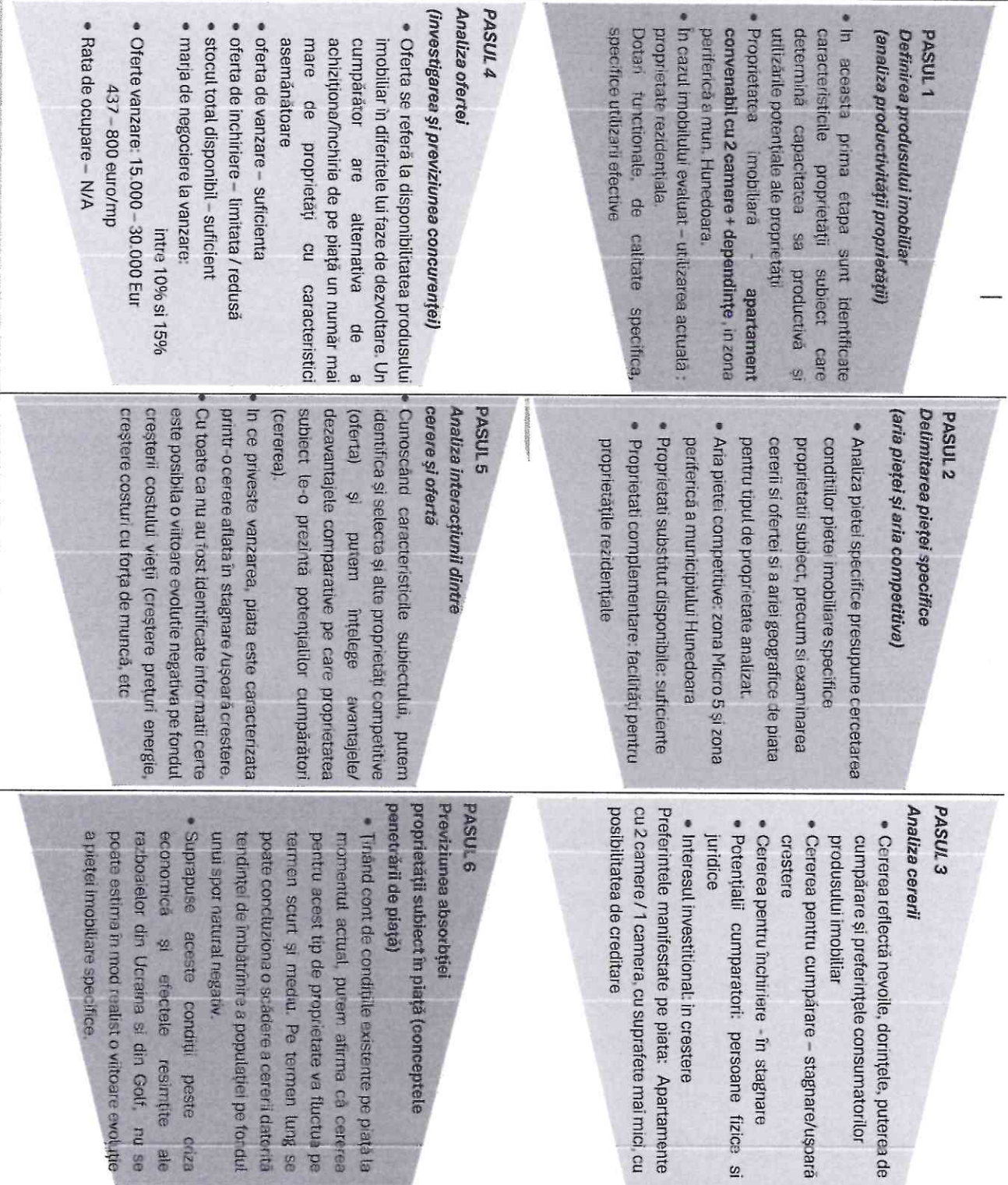
Prețurile rezidențiale au înregistrat o creștere comparativ cu anul precedent. Această creștere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare. Evoluția pieței este direct afectată de condițiile mai dure de finanțare.

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

În prezent în apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate împotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați. Suplimentar, razboiul din Golf agraveaza criza economica, rezervele energetice ale tuturor tarilor fiind limitate. Impactul se resimte in toate ramurile economice cu consecinte greu de cuantificat in acest moment.

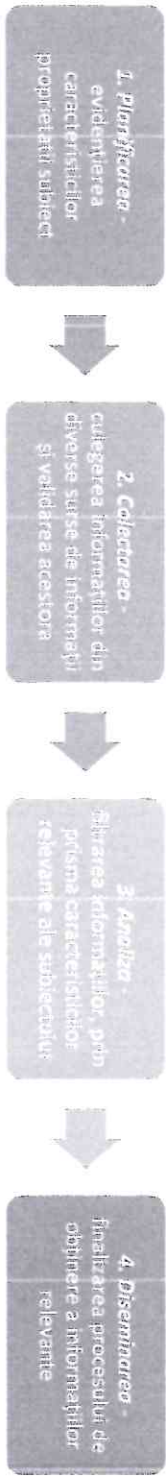
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:



Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

- 1. Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- 2. Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
- 3. Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- 4. Diseminarea** – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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

Fizic posibilă

Permisă legal

Fezabilă financiar

Maxim productivă / să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul, terenul fiind în cotă indiviză;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită;

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Birouri	da	da	da	nu
Spatii profesii liberale	da	da	nu	-

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

6. EVALUARE

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

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

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

Abordările în evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

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

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

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc), utilizarea desemnată și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat doar abordarea prin piață . Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece diferența dintre chiria efectivă – stabilită administrativ și chiria de piață este semnificativă. De asemenea, costurile de conversie pentru a fi închiriată sunt semnificative. Suplimentar, contractul de închiriere existent, valabil până în 2030, amplifică dificultatea stabilirii corecte a unei chirii de piața. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren și implicit a imobilului.

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

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aceasta a fost estimată la:

9.800 EUR echivalent **51.503 LEI**

Curs de schimb utilizat : **5,2554 Lei/EUR** comunicat de BNR pentru data de 10.08.2026.

Pentru fundamentarea concluziei finale asupra valorii, raționamentul profesional al evaluatorului a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării. Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate pentru a fi utilizate în evaluarea bunurilor supuse evaluării, acestea au fost testate și verificate în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metodele de evaluare utilizate, rezultatele fiind analizate pentru acuratețe. **Criteriile** care au stat la baza estimării finale a valorii de piață, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

9.800 EUR

echivalent

51.503 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 10.08.2026: 5,2554 Lei/EUR.

2. ANEXE

Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață

Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

✓ Analiza pe perechi de date

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

✓ Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. **Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date.**

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

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza cominate diferite tehnici simultan precum **analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare**.

În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica aceasta tehnica, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT																																																											
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:																																																											
1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.																																																											
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.																																																											
3. Analiza – Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluat, precum si verificarea informatiilor relevante obtinute si a credibilitatii surselor de informatii, in vederea restangurii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare subiectului evaluat.																																																											
4. Diseminarea – Aceasta etapa presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis (fisa de colectare a informatiilor de piata) a informatiilor relevante identificate.																																																											
● In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.																																																											
● Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).																																																											
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT																																																											
Subiect					Comparabilo A					Comparabilo B					Comparabilo C					Comparabilo D																																							
PRET DE OFERTA (€)										29,000 €										17,900 €										24,000 €										22,900 €																			
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)										Oferta										Oferta										Oferta										Oferta																			
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS										Deplin										Deplin										Deplin										La piata																			
CONDITII DE FINANTARE										La piata										La piata										La piata										La piata																			
CONDITII DE VANZARE										Contract incheiere pana la data de 04.09.2030										Conditii nepartinitoare										Conditii nepartinitoare										Conditii nepartinitoare																			
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE										da, rocare fundatii si eliminare zone igr nu										nu										nu										da, partiționalizare lucrari de re																			
CONDITII DE PIATA										data evaluarii										actual										actual										actual																			
LOCUINARE										Micro 5/2 str. Rândunești nr. 4, bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83										Micro 5 str. Rândunești nr. 3										Micro 7 str. Tranșilvania bl. 17, et. 5 / str. Barbu Ștefănescu Deleanu, bl. 13, et. 4										Micro 7 str. Tranșilvania nr 15 bl 23																			
										locatie similara										locatie inferioara										locatie mai buna										locatie inferioara																			
										nu este cazul										integral mobilat si utilitat										nu este cazul										nu este cazul																			
SUPRATA UTILA										36.60										40.00										41.00										33.00										44.00									
UTILITATI										da										da										da										da										da									
										(e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)										(e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)										(e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)										(e, gaz - 2 focuri, apa curenta, canalizare)																			
BALCON										nu										da, inchis										da, inchis										da, inchis																			
ANUL PIF / VECHIME										1975										1974										1974										1970										1973									
ETA / NIVEL										P / P+4E										4/P+4E										5/P+10E										4/P+4E										3/P+4E									
FIN.SALE (inclusiv Sistem termocentral exterior)										mediu / inferioara cu gaze avansate										superioara										mediu / inferioara										mediu / superioara																			
										cu sistem termocentral										cu sistem termocentral										cu sistem termocentral										cu sistem termocentral exterior																			
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE										semidecomandat										semidecomandat										decomandat										semidecomandat										decomandat									
INCALZIRE										CT proprie										CT proprie										CT proprie										CT proprie										CT proprie									
ALTE ELEMENTE (loc parcare / garaj)										nu										nu										nu										nu										nu									
CARACTERISTICI ECONOMICE										nu este cazul										nu este cazul										nu este cazul										nu este cazul										nu este cazul									
UTILIZARE										reidential										reidential										reidential										reidential										reidential									
										Pentru proprietatile comparabile au fost create prezentul raport, Planificarea si coordonarea de contact (faza si nr. de telefon)																																																	

ABORDAREA PRIN PIATA											
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT											
ELEMENT DE COMPARATIE											
Subiect											
Comparabil A											
Comparabil B											
Comparabil C											
Comparabil D											
PRET DE OFERTA (€)											
Oferta											
17,900 €											
Oferta											
24,000 €											
Diferenta											
-6,100 €											
-25%											
20,610 €											
Drept de proprietate transmis											
Deplin											
16,110 €											
La plata											
0 €											
20,610 €											
La plata											
0 €											
20,610 €											
Contract inchiriere până la data											
de 04.09.2030											
Condiții neprioritare											
16,110 €											
Condiții neprioritare											
20,400 €											
Condiții neprioritare											
15,250 €											
Condiții neprioritare											
15,416 €											
da, parțial											
finalizare lucrări de											
renovare încpute											
-3,7%											
-500 €											
Actual											
14,250 €											
Actual											
14,916 €											
0 €											
Ajustări specifice proprietății											
18,703 €											
11,004 €											
Micro 5/2											
str. Răduțu nr. 4,											
bl. 28, sc. E, et. P, ap. 83											
Comparativ cu subiectul											
0%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											
15%											
-2,009 €											
100%											
1,402 €											
Caracteristici fizice											
100%											
1,000 €											

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de 0% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

Ajustări specifice tranzacționării

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

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

Ajustări specifice proprietății

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:

Localizarea comparabilor :	A:	B:	C:	D:
	Micro 5 str. Randunicii nr. 3	Micro 7 str. Trandafirilor bl. 17, et. 5 / P+10	Micro 6 str. Barbu Stefanescu Delavrancea, bl. J3, et. 4	Micro 7 str. Trandafirilor nr.15, bl.23
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similara	B: mai slabă	C: mai bună	D: mai slabă
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 10%	C: -15%	si pt. D: 10%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea langa o zona de agrement, sau in imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				

AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:

Componente non imobiliare	nu este cazul	A: integral mobilat si utilat B: nu este cazul	C: integral mobilat D: nu este cazul
		A: -5,000 € B: 0 € C: -3,000 € D: 0 €	
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -5000 €, pentru B cu 0 €, pentru C cu -3000 € si pentru D cu 0 €. Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de pe piața specifică identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilate, cât și pentru cele nemobilate și neutilate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni si compartimentari similare este de 1,000 € – 5,000 €.			

AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:

Intrucat suprafata comparabilei A (40 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (36.6 mp), s-a aplicat o ajustare de -9 %.	
Intrucat suprafata comparabilei B (41 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (36.6 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %.	
Intrucat suprafata comparabilei C (33 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (36.6 mp), s-a aplicat o ajustare de 8 %.	
Intrucat suprafata comparabilei D (44 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (36.6 mp), s-a aplicat o ajustare de -17 %.	

Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cat sa influenteze pretul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustari , chiar daca criteriul "suprafata utila" este de natura a influenta pretul direct de vanzare a unui apartament, diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra pretului de vanzare.

Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferenta de suprafata dintre comparabila si subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort provenit din marimea apartamentului.

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

Constructia A fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 0.5%.
Constructia B fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 0.5%.
Constructia C fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 2.5%.
Constructia D fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc.
Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 5% - 15% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locații mai puțin, sunt sensibili mai scumpe.
Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:

Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: P / P+4E	Comp.A: 4/P+4E	3%	Comp.B: 5/P+10E	8%	Comp.C: 4/P+4E	3%	Comp.D: 3/P+4E	-6%
Ajustările pt. pozitia în cadrul imobilului (etaj), sunt :	Comp.A:	3%	Comp.B:	8%	Comp.C:	3%	Comp.D:	-6%

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vanzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care sa imbine aspectul, confortul și funcționalul , acestea vor fi recunoscute de participantii din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un pret de vanzare mai mare.
Se aplica binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este imbinat sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piață, fapt ce conduce către un pret de vanzare mai mic.
O analiza efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practice pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval cca. 20 €/mp de suprafață utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor:	A:	superioare/fără sistene	B: medii /cu sistem termozic	C: medii fără sistem termozic	D: medii / superioarecu sistem termozizolant exterior
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A:	mai buna	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna
Ajustările aplicate comparabilelor :	A:	-60 €/mp	B: -25 €/mp	C: -20 €/mp	D: -50 €/mp

Astfel:

Comparabilei A, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -60Eur/mp.
Comparabilei B, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.
Comparabilei C, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -20Eur/mp.
Comparabilei D, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucât apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele : A (semidecomandat) B (decomandat) C (semidecomandat) si D (decomandat), tinand cont de comportamentul participantilor pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferita de cea a subiectului, am aplicat urmatoarele ajustari :

0% pt. Comparabila A, -5.1% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C si -5.4% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

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

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

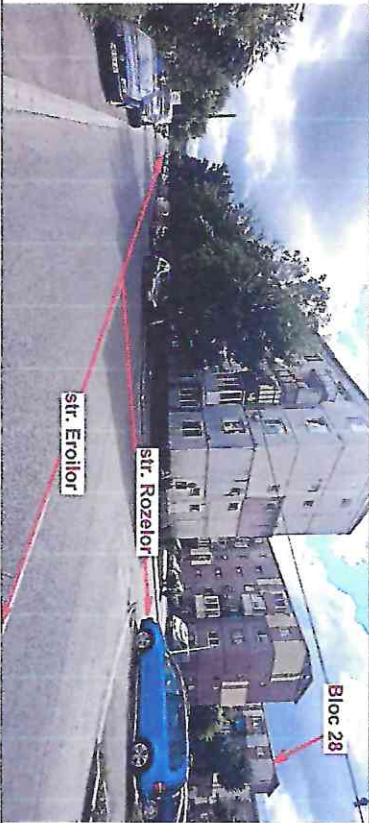
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

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

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – acces din str. Eroilor



Str. Rozelor – vedere din str. Independentei



str. Rânduncii spre bdl. Dacia



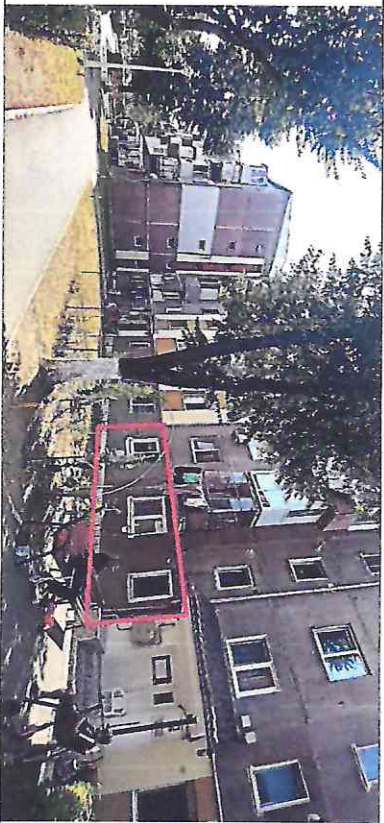
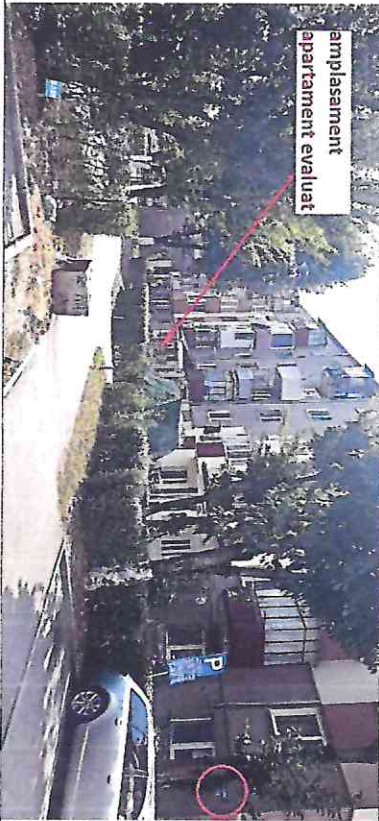
Str. Independentei



Acces pietonal din str. Rozelor

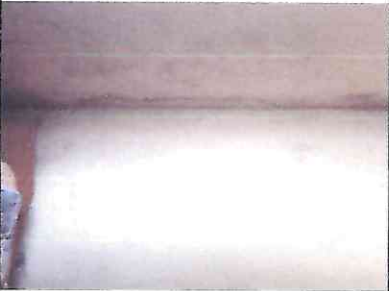


Localizare apartament

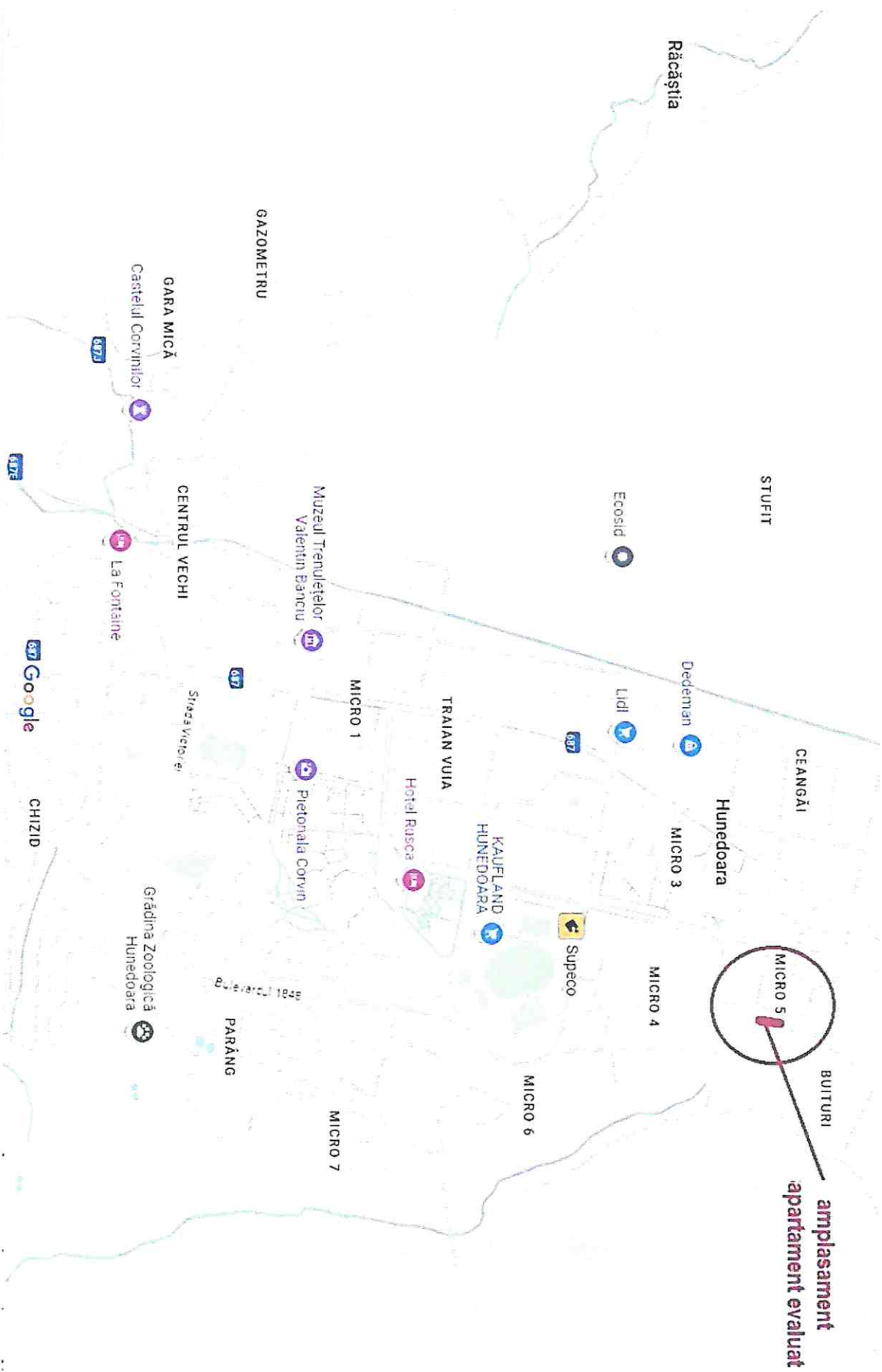




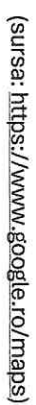


Anexa nr. 4 – Amplasament imobil evaluat







Anexa 5 – Documente :

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

COMANDA

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

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		110	16	04	2026

Conform referat nr.27565 / 30.03.2026
Document de fundamentare nr.8747731.03.2026
DA 40174975

COD CPV	DENUMIRE / CARACTERISTICI	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
71324000-5	Actualizare raport de evaluare nr. 01/1/16.09.2024 pentru vanzarea unei locuinte convenabile construite din fondul locativ de stat, situate in municipiul Hunedoara, str. Randunicii, nr. 4, bl. 28, sc.E, ap. 83	BUC		1	500.00	500.00	0.00	500.00			
	Total					500.00	0.00	500.00			

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

PRIMAR VIZA CEP DIRECTOR ECONOMIC CONSILIER JURIDIC SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE DIRECTOR EXECUTIV
BOBOUTANU DAN 29.06.2026 POPA AURELIA ANISOARA DERVI ADINA PUJOSORU CLAUDIA MIODARA
ALBU MARINELA MARGARETA
Intocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA



nr. 88541/22092026



ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul. Libertății nr.17, cod 531128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0264. 716312, Fax: +4 0264. 716087,
e-mail: info@primariahunedoara.ro

NR. 110 / 05.08.2025

CONTRACT DE ÎNCHEIERE pentru suprafețele cu destinație de locuință convenabile

Între Municipiul Hunedoara, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, cu sediul în Hunedoara, B-dul. Libertății nr.17, județul Hunedoara, reprezentat prin Primar Dan Bobocanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și [] locuitor cu buletin (care) de identitate serie HD nr. 534083 eliberat(e) de SPICIEP HUNEDOARA, CNP 256100203145 în calitate de chiracș, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 443/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicată cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHEIERII

Prinul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, încheiază, iar al doilea, în calitate de chiracș, în cu chirie locuință din STR. KINDONICI NR. 4 BL. 28 SC. I ET. P AP. 83, HUNEDOARA, Județ HUNEDOARA, compus din 2 camere, în suprafață de 23,80 mp și dependințe în suprafață de 12,80 mp, ale dependințe în suprafață de 0,00 și curte, grădini în suprafață de 0,00 mp.

Locuința, care face obiectul încheierii va fi folosită de chiracș și familia sa compusă din membrii (chiracș, soție, copii), specificat în Fișa suprafeței locative anexă la prezenta contract.

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de 05.09.2025 până la data de 04.09.2030.

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI ÎNCHEIERATE

Chiria lunară, aferentă locuinței încheiate este de 48,69 RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria datorată chiracșului în luna(1) se achită în numerar/cont în casieria din cadrul Primăriei Municipiului Hunedoara, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna anterioară.

Pe durata încheierii, chiracșul este obligat să plătească chiria lunară în funcție de scara normativă în aer condiționat.

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

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

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA SI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara s'obligă:

- să predă chiracșului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsurile pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în expunere și funcționalitate a clădirii pe toată durata încheierii locuinței;
- să întreprindă în bune condiții elementele stocuri de rezistență a clădirii, elementele de construcție externe ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să interzică în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
- administratorul este de acord cu, chiracșul să procedeze la înlocuirea conductelor inginerice ale utilitatilor (gaz, apă caldă, apă caldă caldă).

b) Chiracșul se obligă:

- să respecte regulamentul tehnice și dispozitiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primească, prin decizie și înainte de, viața, bunurile și meublerul;
- să efectueze lucruri de reparații, repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind instalații instalate de utilitate pe clădirea proprie a chiracșului;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, cu urmări a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
- dacă persoana care nu a produs deteriorarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparare vor fi suportate de cel care nu are sau folosește în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să achite lunar taxele vizate, reștile în termen a taxelor comune și taxe de penalizare conform prevederilor legale asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează scadei când suma a devenit exigibilă fără ca majorarea să poată depăși totalul taxelor comune restante;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în jurul de folosință comună pe toată durata contractului de încheiere;
- să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de încheiere;

În prealabil la încheierea contractului, administratorul locuinței în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la predarea locuinței în chirie;

- sau subînchiriază locuința altor persoane;

- chiriea va încheia contracte individuale privind utilitățile (gaz, apă caldă, apă caldă caldă);

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

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

b) La cererea Municipiului Hunedoara, atunci când:

- chiracșul nu achită chiriea stabilită în luna(1) Capitulul II din prezenta contract de încheiere;
- chiracșul a primit în termen stabilit locuința, clădirea în care este situată aceasta, instalațiile, precum și orice alte bunuri aferente lor sau din încheierea, fără drept părți ale acestora;
- chiracșul nu are un venit minim care face imposibilă conviețuirea sau înfrângerea folosirea normală a locuinței;
- chiracșul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiracșul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 90 de zile;
- chiracșul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;
- chiracșul a achitat la termen sau parțial deținuta ori structura interioară a locuinței;
- chiracșul nu are o bună cunoaștere a locuinței încheiate în contract sau o altă locuință corespunzătoare;
- chiracșul a plătit locuința și nu a efectuat plățile necesare pe o perioadă mai mare de 30 zile;
- Prezentul contract este încheiat în baza evaluării pentru plata chiriei restante în termen de 30 zile de la semnarea contractului, încheiat în termen de 30 de zile la data plății domiciliului de către titularul contractului sau de la data încheierii deciziei, dacă persoana îndreptățită prin lege nu a solicitat locuința.

Încheierea contractului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești ireversibile, iar chiracșul este obligat la plata chiriei restante prevăzute în contract și taxelor comune, până la data executării efective a hotărârii de revocare.

Contractul încheiat în termen de 30 de zile la data plății domiciliului de către titularul contractului sau de la data încheierii deciziei, dacă persoana îndreptățită prin lege nu a solicitat locuința.

V. ALTE CLAUIZ

Chiriasul are obligatia de a plati locuinta in termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, daca locuinta nu s-a returnat.
Chiria si cheltuielile pentru servicii si intretinere vor fi achitate de chirias pe toata perioada cat a ocupat efectiv locuinta.
Drepturile si obligatiile partilor prevazute in prezentul contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din actele normative in vigoare.
Prezentul contract se va completa cu actul adiitional pentru plata taxelor comunale, in cazul in care Asociatia proprietarilor nu include chiriasii in forma de organizare.
Prezentul contract s-a incheiat la data 03.09.2025 in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

prin

Director Executiv,
Directia Patrimoniului


Gabriela Margareta



CHIRIAS,



Consilier Juridic
Herban Cosmin Adrian



Intocmit,
Marela Dapicla





PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod 331123, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0264. 716987, Fax: +4 0264. 716987, e-mail: info@primariahunedoara.ro

Arheia la Contract: Nr. 110 / 05.09.2025

Componenta locuinței închiriate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafața M.P.	Suprafața Exclusivă	Suprafața Comună	Observații
1	Camere	23,80	23,80	0,00	
2	Dependințe	12,80	12,80	0,00	

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

Nr. crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nașterii	CNP	Statutul unde este înscris	Venit
1	Coseta Bruma	Tată	1956		Indicant	1.281,00

Deciar că informațiile prezentate în acest raport sunt corecte și complete, fiind în conformanță cu realitatea și nu există niciun motiv de îndoială în ceea ce privește datele furnizate.

Chirias,

Intocmit,
Matea Daniela

Semnatura

FISA DE CALCUL

nr.110/05.09.2025

Chirias: 2681002203146

Adresa: STR. RINDUNICI NR. 4 BL. 28 SC. E ET. P AP. 83,
HUNEDOARA JUD HUNEDOARA

Total chirie lunara

Intocmit
Matea Daniela

Nr. crt.	Element component de calcul al chiriei	Suprafața	Tarif de baza pe mp	Total lei
----------	--	-----------	---------------------	-----------

1. Suprafața locuibilă fără reducere și corectare și camera de zi 3,8 0,84 19.992

a. Suprafața locuibilă cu reducere 15% (camere situate la subsol, demisol sau mansarde atate direct sub acoperis) 0,126 0

b. Reducere 10% pentru locuințe lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea 0,084 0

c. Reducere 10% pentru locuințe construite din materiale de construcție inferioare, cum este pământ 0,084 0

Total

2. Suprafața dependențe I (anteru, hol, tindă, verandă, culuar, bucatărie, chioșci, WC, odă, depozit, cameră, baie) 2,8 0,34 4.352

3. Suprafața dependențe II (terasă, pivnițe, boxe, logii, spații, uscătorii și altele dependente) 0 0,19 0

4. Suprafața teren (curte și grădina) 0 0,04 0

5. Suprafața Garaj 0 1,27 0

Total chirie de baza 24.344

Coefficient de majorare chirie de baza corespunzător zonei (A:3.5 B:2.5 C:2.0 D:1.5):

Total chirie 48.696

Nr. Membrii

5.1. Venit lunar pe familie 1281

5.2. Venit mediu net lunar pe membru de familie 1281

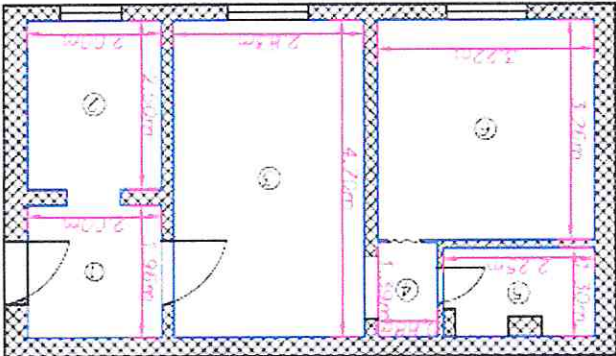
5.3. Salariu mediu net lunar pe economie 6242

5.4. Dublul salariului mediu net lunar pe economie 10484

6.1. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 10% din venitul net lunar pe familie 182,16

6.2. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie; Venit mediu net lunar pe membru de familie < Salariu mediu net lunar pe economie; 320,25

6.3. Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie; Venit mediu net lunar pe membru de familie < 2*Salariu mediu net lunar pe economie; 48.696 lei

Anexa 18		Relevu		Scara 1:100	
Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului			
Carte Funciara colectiva nr.		Str. Rândunicii nr.4 Bl.28 Sc.E Et.P Ap.83			
Cod unitate individuala(U)		UAT		HUNEDOARA	
		CF individuala			
					
Nr.	Denumire	incapere	Suprafata [mp]		
1	Hol intrare		3.92		
2	Bucătărie		4.95		
3	Living		13.30		
4	Logie		1.22		
5	Baie		2.70		
6	Dormitor		10.50		
Suprafata Utila=36.6mp					
Suprafata Totala=36.6mp					
Executant,					
Data,					
Pascota Liviu Stefan					
Aut. Aut. HD nr. 295 cat. B					
Receptionat,					
Data,					

Anexa 6 – Informații de piață: OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-m5-str-randunicii-40mp-IDeXX?session_long_olx=19ff26b8fe6xe8354ce2&session_olx=19ff26b8fe6xe8354ce2

storia

Agentia Imobiliara Unik >

De vânzare > De închiriat > Ansambluri rezidențiale > Companii > Index Cartiere
Tiberiu Felei ☎ 0725 511 799
Agentia Imobiliara Unik

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M5-Str.Rândunicii, 40mp..

Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare

Suprafață utilă: 40 m²

Numărul de camere: 2

Încălzire: centrală pe gaz

Etaj: 4/4

Scara: gata de utilizare

Tip proprietate: locuință utilizată

Forma de proprietate: drept de proprietate

Informații suplimentare: balcon

Facilități

- ☒ mobilier
- ☒ mașină de spălat
- ☒ frigider
- ☒ TV
- ☒ aer condiționat

Ciădire și materiale

Lit: nu

Tip clădire: bloc

Tip geamuri: plastic

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M5-Str.Rândunicii, 40mp + balconul închis, baie cu geam, etaj 4, bloc cu 4 etaje;

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică pe gaz marca Immergas, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, instalație termică PPR, sistem climatizare (inverter) marca Samsung etc.

Apartamentul dispune de contorizare apă individuală!
PREȚ: 29.000 Euro, negociabil!



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret negociabil – 10%. Pret unitar : 725 Eur/mp
- Amplasat pe str. Rândunicii nr. 3, et. 4 / P+4, semidecomandat. An PIF : 1974
- Finisaje superioare: tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF, zugrăveli lavabil, faianță, gresie, pardoseli parchet laminat, aer condiționat, apa contorizată individual. Dispune de CT proprie. Fără sistem termoizolant exterior
- Se vinde mobilat . Cost estimat mobilier + echipamente electrocasnice : cca. 5000 EUR.

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-micro7-trandafirilor-41mp-IDHjRT?session_long_olx=19faa5c5e82xfb7b606&session_olx=19faa5c5e82xfb7b606

storia

Agentia imobiliara Unik >

Vand apartament 2 camere in Hunedoara, zona Micro7-Trandafirilor, 41mp
Hunedoara, Hunedoara



Tiborlu Folier

Agentia imobiliara unica

0725 511 799

Harta

Salon

Sanuar

Hunedoara

Micro 3

Micro 4

Micro 5

Micro 6

Micro 7

17 900 €

436,59 €/m²

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	41 m²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaaj:	5/10
Stare:	bună
Facilități:	
Siguranță:	☒ uși / ferestre blindate
Media:	☒ interfon ☒ internet ☒ cablu tv
Ultima actualizare:	02.07.2026

Tip proprietate:

Clădire și materiale

forma de proprietate

Lift:

Informații suplimentare:

Tip clădire:

Descriere

Vand apartament 2 camere in Hunedoara, zona Micro7-Trandafirilor, 41mp cu balcon închis cu termopan, încorporat cu bucatăria, decomandat, etaj 5, bloc cu 10 etaje, debara, bloc renovat, lift nou etc.

Apartamentul dispune de acces facil la mijloace de transport, magazine, farmaci, grădiniță, școală și alte puncte de interes, este amenajat cu parchet laminat + lemn, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică pe gaz marca Ariston, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn, ușă acces anti-efracție, izolat exterior etc.

PREȚ: 17.900 Euro!



Oferă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret negociabil – cca. 10%. Pret unitar : 437 Eur/mp
- Amplasat pe str. Trandafirilor bl. 17, et. 5 / P+10, în zona de intersecție str. Trandafirilor – str. Al. Vlahuta. Are balcon închis cu structura PVC +termopan. An PIF : 1974.
- Finisaje medii : tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare standard, zugrăveli lavabil, faianță, gresie. Dispune de CT proprie. Dispune de sistem termoizolant exterior.

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-m6-b-delavrancea-et-4-IDEq99?_gl=1*11dm2ec*_gl_au*MTQzMzMxNDg0OC4xNzU1MjQ5MzQy*_ga*MTM2NDk4NmJ3Ni4xNzU1MjQ5MzQy*_ga_1XTP46N9VR*cZE3NTUyNTESMjQkbzlkZzZEkdDE3NTUyNTM4MzkkaU5jGwwjGgw

storia

Agentia imobiliara Unit > For vanzare > Apartament 2 camere in Hunedoara, zona M6, B 5 Delavrancea, et 4
24 000 € 7,77 €/m²

Apartament de vânzare

Ultima actualizare: 04.08.2026

Suprafață utilă	53 m²	Cădire și materiale	Lut	Facilități	☒ Garaj ☒ Mobilier ☒ Magaziu depozit ☒ Cuptor ☒ TV	☒ Izolație termică ☒ Interfon ☒ Interneț ☒ Cablu TV
Numărul de camere	2	Tip clădire	blok			
Incălzire	centrală pe gaz	Tip apartament	plastic			
Etaj	4					
Cușină	flu					
Băie	gata de utilizare					
Tip proprietate	deținută vizibilă					
Forma de proprietate	stăpân proprietate					
Informații suplimentare	balcon					

Descriere

Vanz apartament 2 camere in Hunedoara, zona M6, B 5 Delavrancea, et 4, bloc cu scara, stamp + baie modern.



Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret negociabil – cca. 15%. Pret unitar : 727 Eur/mp
- Amplasat pe str. Barbu Stefanescu Delavrancea, bloc J3, etaj 4 /P+4, semidecomandat
- Finisaje medii / superioare : renovat, tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF, zugrăveli lavabil, faianță, gresie, parchet laminat, acoperis hidroizolat. Are CT proprie. Fara sistem termoizolant exterior.
- Se vinde integral mobilat și utilat cu aparate electrocasnice. Cost estimat mobilier + echipamente electrocasnice : cca. 3.000 EUR.

Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-micro7-tranfirlor-et-3-IDHh2p?session_long_olx=19faa5c5e82xfb7b606&session_olx=19faa5c5e82xfb7b606

storia

Agentia imobiliara Unik >



Companii > Index Cautare
Tiborlu Felor
Adresa: 1000, Târnăveni, Strada 1000
0726511799

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Micro7-Tranfirlor, et.3
Hunedoara, Hunedoara
22 900 € 520,45 €/m²
Apartament de vânzare

Suprafață utilă	44 m ²
Numărul de camere	2
Încalzire:	centrală pe gaz
Etaj:	3/4
Stare	în construcție
Tip proprietate	locuință utilizată
Forma de proprietate	direct de proprietate
Tip vânzător	agenție
Informații suplimentare	balcon
Ultima actualizare:	02.07.2026

Clădire și materiale

Facilități

Lit:	nu	Facilități	☒ mobilier
Tip clădire:	bloc	☒ frigider	
Tip geamuri:	plastic	☒ uși / ferestre blindate	
		☒ interfon	
		Media	☒ internet
			☒ cablu tv

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Micro7-Tranfirlor, et.3, bloc cu 4 etaje, de comandat, suprafață utilă 44mp cu balcon închis, încorporat cu bucatăria, bare cu geam.

Apartamentul se află într-o zonă liniștită, este în curs de renovare, este amenajat cu parchet lemn, gresie, faianță, marmură și beneficiază de centrală termică pe gaz marca Baxi, tamplarie PVC cu geam termopan, instalație electrică nouă - cupru, uși interioare MDF, ușă acces anti-efracție.

Acces facil la mijloace de transport, magazine, farmaci și alte puncte de interes!

PREȚ: 22 900 Euro, negociabil!

Ofertă validată telefonic. Alte informații obținute :

- Pret negociabil – 10%. Pret unitar : 520 Eur/mp
- Amplasat pe str. Trandafirilor nr. 15, bl. 23, et. 3/P+4, de comandat, balcon închis. An PIF : 1973
- Finișaje medii / superioare: tâmplărie PVC + termopan, ușă metalică, uși interioare MDF, zugrăveli lavabili parțial, placare caramida aparentă, faianță, gresie – apartament în renovare. Dispune de CT proprie. Cu sistem termoizolant exterior



storia



storia

Comparabila 5 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/urgent-vand-apartament-IDBc6h>

storia



Claudiu
0728 564 535

De vânzare ✓ De închiriat ✓ Ansambluri rezidențiale ✓ Companii ✓ Index Cartiere

URGENT!!! vand apartament !

25 000 €

714 €/m²

Hunedoara, Hunedoara

Apartament de vânzare

35m²

2 camere

Ultima actualizare: 04.08.2026

Încălzire:

CT proprie

Etaji:

1

Stare:

Nesatisfăcătoare, finisaje inferoare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

privată

Descriere

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

Apartamentul este situat in Hunedoara MG str Batiz blG ATENTIE MARE !!!

APARTAMENTUL NU ESTE PENTRU PRETENTIOSII!!!
nr contact: [Contactează](#)



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament/013f671236i671i1124d897hg367f20.html>

publi24.ro



stanciu

0762570811

Vand apartament in M7

Adresa: HUNEDOARA, HUNEDOARA

Valabil din 7/20/2026

17 500 EUR negociabil
438 EUR/m²

Specificatii

ID anunț 1752667206

Suprafata utila	40 m ²	Compartimentare	circular
Numar camere	2 camere	Anul constructiei	1988
Etaj	etaj 10		

Descriere

vând urgent apartament cu 2 camere in M7 str Trandafirilor bl 17 et 10 lift nou bloc recent izolat sau schimb cu garsoniera in Timisoara ofer diferența



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

Sursa : <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/5g74ghi98hdg772fdfg8i1830541f699.html>

romimo.ro

Formular / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente 2 camere / Apartament 2 camere

Apartament 2 camere

28 000 EUR negociabil

700 EUR/m²

14 p. de dormitor, 1 baie, 1 bucatarie, 1
Verdabil din 2007/2008



Telefonat Validat

07755547834

Specificatii

Descriere

Suprafata utila 40 m²

Numar camere 2 camere

Etaj 4

Compartimentar variabil

Anul constructie 1972

ID anunt: 1763203127

apartament 2 camere etj 4 sau schimb + diferența din partea mea, zona str Mureșului, proprietar fără datorii, termopane gaz centrala, mai trebuie renovat după bunul plac al celui cel cumpără



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 8

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/annunt/vand-apartament-2-camere-hunedoara/e6643208f3287972dg125heigdh97403.html>

Vand apartament , 2 camere, Hunedoara
Etaj: 4
Vandut pe 7.04.2026

30 000 EUR
789 EUR/m²

Specificatii

Descriere

Suprafata utila	33 m ²
Numar camere	2 camere
Etaj	etaj 4
Compartimentare	semidecomandat

Se vinde apartament 2 camere, zona micro 5, Strada Eroilor, etaj 4 din 4
Apartamentul este compus din: 2 camere ,hol, bucatarie ,baie, balcon
inchis, termopane, aer condiționat, centrala termica, acoperiș refăcut.
Apartamentul este locuibil, se vinde complet mobilat (exceptând electronicele și
electrocasnicele: Televizoare, masina de spălat și frigider)
Prețul este în euro. 30.000 Euro . Preț fix
Mai multe detalii la numărul de telefon:



Anul constructiei 1978

ID anunt: 1756238713



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 9

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-de-vanzare/g171ed6475e07dh12841hdi788id753e.html>

publi24.ro



Te felicităm
Daniel Pop

Apartament de vanzare

21 000 EUR negociabil

636 EUR/m²

2 camere, 2 bai, 2 etaje
Văz dintr-un etaj

Specificatii

Suprafata utila	33 mp	Amenajare strazi	Asfaltate, Mijloc de transport in comun
Numar camere	2 camere	Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent cald
Numar bai	1	Sistem incalzire	Centrala proprie
Etaj	etaj 3	Acces internet	Cablu
Compartimentare	semidecompartat	Stare interior	Buna
Confort	2	Ferestre cu geam termopan	PVC
Anul constructiei	1977	Usa intrare	Metal
Incalzire	centrala proprie	Podele	Parchet
Numar niveluri	4	Pereti	Vopsea lavabila

Descriere

Vand apartament in Micro 6 cu 2 camere situat la etajul 3 din 4

ID anunt 1773574340



OFERTE DE VANZARE

storia

Alexandru Talinga
R. 073615516

Ultima actualizare: 19.05.2026

Descrizione

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

Se vinde complet mobilat și utilat – mutare imediată fără investiții

Lift functional cu motor nou - acces rapid și sigur

Centrală termică proprie - eficiență și control al consumului

Tehnologia PVC cu deam-betonat - izolare termică și fonică foarte bună

Apartamentul oferă o panoramă frumoasă asupra zonei și acces rapid la

maggazine, i:ansport



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 11

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidec-et-4-traian-vuia-40-mp-neg-IDHeu6?session_long_olx=19faa5c5e82xfb7b606&session_olx=19faa5c5e82xfb7b606

storia

De vânzare ✓ De închiriat ✓ Ansamblu rezidențial ✓ Comanii ✓ Index Cartiere

Home Sweet Home



Filiche Marius
0766 833 318

Descriere

Agenția imobiliară Home Sweet Home Hunedoara vă oferă spre vânzare un apartament cu 2 camere semidecomandat, situat în cartierul Traian Vuia, bloc Y2-1, etaj 4.

Suprafață totală: 40 mp

Compartimentare practică

Balcon închis cu vedere panoramică și lumină naturală din plin

Centrală termică proprie

Parchet din lemn masiv în stare bună

Baie cu geam pentru aerisire naturală

Apartamentul este ideal pentru persoane care își doresc să îl amenajeze după propriul stil. Necesită modernizare, însă oferă o bază foarte bună pentru investiție sau locuință personală.

Situat într-o zonă liniștită, cu acces rapid către magazine, școli, transport și puncte de interes din oraș.

Ideal pentru:

- locuință proprie
- investiție pentru închiriere
- renovare și personalizare completă

Preț: 24.900 € negociabil

Pentru detalii și vizionări:
Marius Filiche - Agent imobiliar

Bulevardul Traian Vuia, Hunedoara, Hunedoara

Apartament 2 camere semidec. et. 4 | Traian Vuia | 40 mp | Neg.

Apartament de vânzare

Clădire și materiale			
Suprafață utilă:	36 m ²	Tip proprietate:	locuință utilizată
Numărul de camere:	2	Forma de proprietate:	drept de proprietate
Încălzire:	centrală de gaz	Libertate:	2026-07-28
Etaj:	4/4	Informații suplimentare:	balcon
Stare:	de renovat	Tip clădire:	ansamblu de apartamente

Ultima actualizare: 28.07.2026



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 12

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-m5-str-rndunicii-40mp-IDEXYX?session_long_olx=19faa5c5e82xfb7b606&session_olx=19faa5c5e82xfb7b606

storia

Ultima actualizare: 24.07.2026

Hunedoara, Hunedoara

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M5-Str.Rândunicii, 40mp ..

29 000 € 725 €/m²

De vânzare > De închiriat > Ansamblu rezidențial > Companii > Index Cartiere
Agentia Imobiliara Unik > **Tiberiu Feier** 0725 511 799
 Agentia Imobiliara Unik

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	40 mp	Clădire și materiale	nu
Numărul de camere	2	Tip clădire:	bloc
Încalzire	centrală pe gaz	Tip geamuri:	plastic
Etaaj	4/4	Facilități	- mobiliat - mașină de spălat - frigider - TV - air condiționat
Stare	gata de utilizare		
Tip proprietate:	locuință utilizată		
Forma de proprietate:	drept de proprietate		
Informații suplimentare	balcon	Siguranță:	interfon
		Medie:	- internet - cablu tv

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M5-Str.Rândunicii, 40mp + balconul închis, baie cu geam, etaj 4, bloc cu 4 etaje;

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică pe gaz marca Immergas, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, instalație termică PPR, sistem climatizare (inverter) marca Samsung etc.

Apartamentul dispune de contorizare apă individuală!

PREȚ: 29.000 Euro, negociabil!!!

