FairValue

23-65146-PMH Primaria Hunedoara 26.07.2023

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de **26.07.2023** la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – Direcția PATRIMONIU, BIROU FOND LOCATIV**.

Subsemnatul STAN LAURENTIU ADRIAN în calitate de reprezentant al firmei de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL am predat 3 exemplare originale ale **raportului de evaluare nr. 718 / 25.07.2023**, aferent formularului de **Comanda de raport de evaluare nr. 297 / 23.05.2023**, COD CPV 71324000-5.

Predat,

Reprezentant,

FAIRVALUE EVALUARI SRL

Nume, prenume, semnătură

STAN LAURENTIU ADRIAN

SOCIETATEA FairValue EVALUARI BUCUREȘTI

Primit,

Reprezentant

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Nume, prenume, semnătură

ȘEF BIROU FOND LOCATIV ȘI RELAȚIA CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

CONSILIER JURIDIC

HERBAN COSMIN ADRIAN

23-65145-PMH Primaria Hunedoara 26.07.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 718 / 25.07.2023

Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Aleea Cocsarilor nr. 7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56, jud. Hunedoa
cod postal RO-331009

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

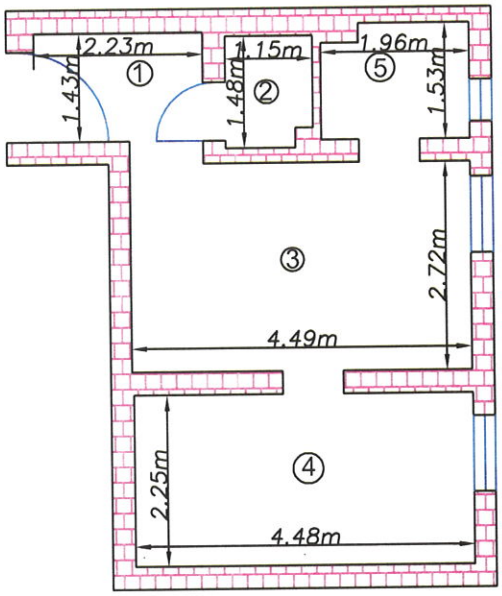
Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat

Anexa 18

Releveu

Scara 1:100

Nr. Topografic al terenului		Adresa imobilului	
top. 2067/5		Al. Cocsarilor, nr. 7, Bl. 7, Sc. C, et. 4, Ap. 56, Mun. Hunedoara, Jud. Hunedoara	
Carte Funciara veche	CF vechi 4980	UAT	HUNEDOARA
Cod unitate individuala(U)	-	CF individuala	-



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	HOL	3.3
2	BAIE	1.6
3	CAMERA 1	12.2
4	CAMERA 2	10.1
5	BUCATARIE	2.9
Suprafata Utila=30.1mp		
Suprafata Totala=30.1mp		

Executant,	Data,
LINGURAR OANA-KARINA Aut. CATEGORIA C, RO-HD-F, NR.0237	05.07.2023
Receptionat	Data,

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE ÎNCADRARE
Seria RO-HD-F, Nr. 0237
Categoria C
LINGURAR OANA - KARINA
A.N.C.P.I.

FairValue
Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06
M:+40 746 241 995
E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

M:+40 723 160 404
E: matei.oprita@fvalue.ro

Către: ***PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA***

Referitor: ***Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe***

Adresa: *Hunedoara, str. Aleea Cocsarilor nr. 7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56, jud. Hunedoara, cod postal RO-331009*

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat **valoarea de piață** a proprietății în cauză **în vederea vânzării,** în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.**

FairValue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat **Opriţa Vasile - Matei, membru autorizat ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899**, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că **valoarea de piață** a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **25.07.2023**, este:

15.700 EUR echivalent **77.310 LEI**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției." (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 25.07.2023 : 4,9245lei / EUR.

Cu deosebită considerație,

Opriţa Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

SOCIETATEA FairValue EVALUARI BUCUREȘTI

Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA 8

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 9

PREZENTAREA DATELOR 16

ANALIZA DATELOR 20

EVALUARE 27

ANEXE 30

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA			
Data raportului de evaluare		25.07.2023			
Data inspecției		25.07.2023			
Data evaluării		25.07.2023			
Evaluator autorizat		Opriţa Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899			
Compania de evaluare		Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022			
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director			
Tip proprietate		APARTAMENT CONVENABIL CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE			
Adresa proprietății		Hunedoara, str. Aleea Cocsarilor nr. 7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56, jud. Hunedoara			
Cartier / amplasare		Zona centrală a municipiului Hunedoara, cartier Teatru			
Cod poștal		RO-331009			
Anul construirii		1969			
Regim de inaltime		4 / P+4			
Utilități		Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire (CT proprie)			
Finisaje		Medii			
Suprafețe	**Construcție**	Au totala = 30,65 mp din care : Au camere = 22,90 mp , Au dependințe = 7,75 mp			
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată in documentele puse la dispoziție			
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată in documentele puse la dispoziție			
Proprietar		Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara			
Dreptul de proprietate		Considerat deplin			
Scopul evaluării		Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.			
Tipul valorii utilizate		**Valoarea de piață** *Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).* Metodologia de calcul a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.			
Utilizare existentă		Proprietate rezidențială			
VALOAREA DE PIAȚĂ		**15.700**	EUR	**77.310**	LEI
Curs de schimb valutar		4,9245LEI / EUR			

Sarcini înregistrate	Fond locativ inchiriat in baza Contractului de inchiriere nr. 124 / 30.12.2020, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.12.2026, conform Act Aditional nr. 1 / 21.12.2021. Din discuţiile cu reprezentanţii primariei şi din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietăţii . Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil şi tranzacţionabil.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietăţii subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client şi cu ajutorul adresei poştale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: str. Aleea Cocsarilor — Drum asfaltat — Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raţionament: Întrucât nu există informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în acelaşi timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include şi dreptul de proprietate (integral/parţial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.
Observaţii speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparţine domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operaţie realizându-se după vânzarea proprietăţii. **Valoarea de piaţă** a fost estimată în conformitate cu cerinţele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietăţii, aşa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătăţiri aduse de chiriaş proprietăţii, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Vânzarea proprietăţii se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vînzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat • Decret – Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie • Legea nr. 244 /05.12. 2011pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat • Legea locuintei nr. 114 / 1996 • Ordonanţă de Urgenţă nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ

Diferenţe constatate în urma inspecţiei (faţă de documentele de proprietate / documentaţia cadastrală)	La data evaluarii nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un releveu / o documentatie cadastrala a apartamentului. La data inspectiei apartamentul era în proces de renovare , pereţii fiind placaţi cu rigips. Evaluatorul nu se poate pronunţa dacă s-au făcut modificari structurale la apartament, formulandu-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural şi dimensional cu cel de la data PIF, iar dacă s-au făcut unele modificări, acestea sunt în concordanţă cu reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă poate fi afectată. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeţelor proprietăţii, o situaţie exactă putând fi obţinută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPI. Conform discutiilor cu reprezentantii proprietarului, evaluarea s-a realizat in ipoteza ca suprafeţele inscrise in contractul de închiriere sunt conforme cu suprafaţa reală, aceste suprafete fiind utilizate si in estimarea opiniei finale privind valoarea de piata a proprietatii.

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA
VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea evaluatorului	FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676. Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI
Identificarea clientului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Identificarea utilizatorului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Alți Utilizatori desemnati	Nu sunt.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	**Estimarea valorii de piață a proprietății in vederea vânzării**, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Aleea Cocsarilor nr. 7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56, jud. Hunedoara, cod postal RO-331009
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, detinut de catre proprietar (Statul Roman) in baza documentelor avute la dispozitie. Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă in Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare. Proprietatea evaluată este inchiriată in baza Contractului de inchiriere nr. 124 / 30.12.2020, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.12.2026, conform Act Aditional nr. 1 / 21.12.2021. Chirias : VAIDOS CRISTINA - NICOLETA, identificat prin CI seria HD nr. 944590, eliberat de SPCLEP 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 proprietatății . Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 - Tipuri ale valorii.
Conform acestui standard :

- ✓ **Valoarea de piaţă** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Metodologia de calcul a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI şi EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**25.07.2023**) este cel afişat de BNR, şi anume **4,9245Lei/Euro.**

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 25.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Iulie 2023. Data evaluarii este **25.07.2023**.

Data raportului

25.07.2023

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii

Etapele parcurse pentru determinarea **valorii de piaţă** au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia proprietăţii;
- stabilirea ipotezelor semnificative şi ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Inspecţia a fost efectuată în data de 25.07.2023, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimatie 14899, in baza documentelor şi reperelor furnizate de client.

Cu această ocazie, au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 2 camere + dependinţe, a fost analizata structura apartamentului pentru evidentierea unor eventuale modificari, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

La data evaluarii nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un releveu / o documentatie cadastrala a apartamentului.

La data inspectiei apartamentul era în proces de renovare , pereții fiind placați cu rigips. Evaluatorul nu se poate pronunța dacă s-au făcut modificari structurale la apartament, formulandu-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural și dimensional cu cel de la data PIF, iar dacă s-au făcut unele modificări, acestea 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.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPI.

Conform discutiilor cu reprezentantii proprietarului, evaluarea s-a realizat in ipoteza ca suprafețele inscrise in contractul de închiriere sunt conforme cu suprafața reală, aceste suprafete fiind utilizate si in estimarea opiniei finale privind valoarea de piata a proprietatii.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- ✓ Contract de închiriere pentru suprafete cu destinația de locuință convenabila nr. 124 / 30.12.2020

Alte informații, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presa

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative

- ✓ 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 bazeaza 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 proprietatii evaluate este deplin şi marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale apartamentului / blocului care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un releveu vizat de un topograf autorizat ANCPI, suprafetele utilizate in estimarea valorii de piata fiind cele preluate din contractul de inchiriere, formulandu-se ipoteza ca acestea corespund cu suprafetele reale. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens.
Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative

- ✓ La data evaluarii nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un releveu / o documentatie cadastrala a apartamentului . Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeţelor proprietăţii, o situaţie exactă putând fi obţinută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPI. Suprafeţele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafaţa reală.
- ✓ La data inspectiei apartamentul era în proces de renovare , pereţii fiind placaţi cu rigips. Evaluatorul nu se poate pronunţa dacă s-au făcut modificari structurale la apartament, formulandu-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural şi dimensional cu cel de la data PIF, iar dacă s-au făcut unele modificări, acestea sunt în concordanţă cu reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă poate fi afectată.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Identificarea dreptului de proprietate pentru proprietatea evaluată , inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara, s-a facut conform contractului de inchiriere existent. Proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini. ✓ Pentru proprietatea evaluată, a fost estimată valoarea de piață doar în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. ✓ 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Descrierea raportului	✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. ✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

✓ Contract de inchiriere nr. 124 / 30.12.2020 :

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Aleea Cocsarilor nr. 7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56, jud. Hunedoara, cod postal RO-331009, având Au totala = 30,65 mp, din care Au camere = 22,90 mp și Au dependințe = 7,75 mp.

Proprietatea evaluata face parte din domeniul locativ apartinând domeniului privat al Statului Roman și aflat in administrarea Municipiului Hunedoara.

Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă in Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare.

Proprietatea evaluată este inchiriată in baza Contractului de inchiriere nr. 124 / 30.12.2020, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.12.2026, conform Act Aditional nr. 1 / 21.12.2021.

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 proprietatății .

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate 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, de gaz, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice .

Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zonă mixtă rezidențială – comercială - administrativă compusă în principal din :
  - zona adiacentă zonei pietonale sau str. G. Enescu : blocuri de locuințe P+3 – P+4, cu spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de la data PIF , bănci comerciale, instituții publice – ANAF, sau cu spații comerciale / birouri / cabinete medicale amplasate la parter / etaj 1, rezultate din conversia, după 1989, a proprietăților rezidențiale în proprietăți comerciale. Se mai regăsesc și spații comerciale edificate între blocuri sau în imediata apropiere a zonei
  - zona extinsă a zonei centrale , până la limitele definite de bld.Dacia – Parcul Corvin – str. Victoriei – str. Aurel Vlaicu – bld. Republicii – blocuri de locuințe cu spații comerciale mai reduse ca număr sau spații administrative Scoala generală nr. 6 + gradiniță)
- alte spații de interes public : Casa de Cultură, Administrația Financiară, zona Pietonală Corvin, Centrul de recreere pentru persoanele vârstnice, Galeria de Artă, stadionul Constructorul (în renovare), Colegiul Tehnic Matei Corvin, Agentia de Somaj, etc.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun, a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la proprietate se face direct din str. G. Enescu – de pe drum asfaltat și trotuare asfaltate , până la proprietate. Nu sunt disponibile locuri de parcare, cele mai accesibile fiind limitate la cele stradale sau în parcarea amenajată în spatele blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

- Compoziţia zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

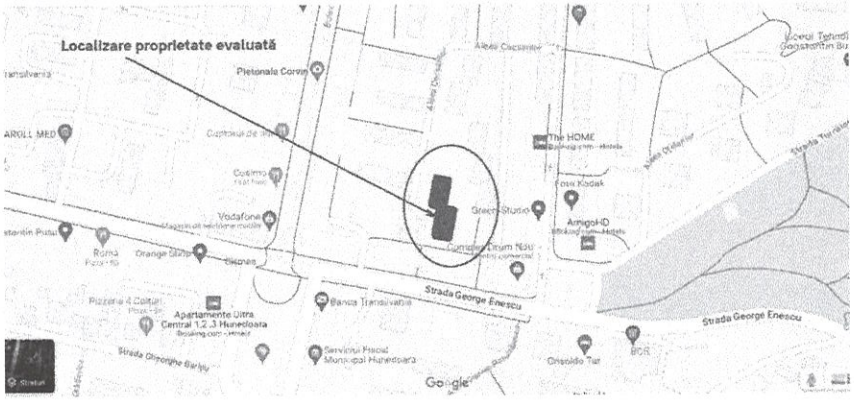
Informaţii despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona centrală a municipiului Hunedoara, într-o zonă adiacentă Pietonalei Corvin.

- Proprietatea evaluata se afla pe str. Aleea Cocsarilor, stradă ce deserveste o zonă de proprietăţi rezidenţiale cuprinse între Pietonala Corvin – str. George Enescu – str. Ion Creangă – bld. Dacia. Accesul pe str. Aleea Cocsarilor se face auto din str. Ion Creangă, iar pietonal, accesul este facil din orice stradă adiacentă, zona fiind prevăzută cu trotuare asfaltate.
- Accesul la proprietate se face direct din str. Aleea Cocsarilor sau str. G. Enescu. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajată adiacent blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
str. Aleea Cocsarilor	Drum asfaltat	Public

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raţionament: Întrucât nu există informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în acelaşi timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include şi dreptul de proprietate (integral/parţial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public şi proprietatea subiect.



Descrierea apartamentului

Descrierea apartamentului. Caracteristici fizice:

- Suprafaţa utila: Au totala=30,65 mp, din care Au cam=22,90 mp, Au dependinţe=7,75 mp.
- Structura apartamentului : semidecomandat , fără balcon, compus din :
  - hol intrare , cu acces in baie şi camera de zi
  - dormitor si bucătărie cu acces semidecomandat din camera de zi.

La data inspectiei apartamentul era în proces de renovare , pereţii fiind placaţi cu rigips. Evaluatorul nu se poate pronunţa dacă s-au făcut modificari structurale la apartament, formulandu-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural şi dimensional cu cel de la data PIF, iar dacă s-au făcut unele modificări, acestea sunt în concordanţă cu reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă poate fi afectată.

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafeţelor proprietăţii, o situaţie exactă putând fi obţinută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCPI.

Conform discutiilor cu reprezentantii proprietarului, evaluarea s-a realizat in ipoteza ca suprafeţele inscrise in contractul de închiriere sunt conforme cu suprafaţa reală, aceste suprafete fiind utilizate si in estimarea opiniei finale privind valoarea de piata a proprietatii.

Alte lucrări executate : uşă de acces în apartament metalică, compartimentarea în sistem open – hause, fără uşi interioare, exceptând baia (uşă metalică.

A fost schimbată instalaţia electrică , dar nu erau montate toate corpurile electrice. Proprietatea nu are un sistem de încălzire la data evaluării. Pentru apă caldă este montat un boiler.

Tamplăria exterioară este din structură PVC cu termopan, Pereţii sunt zugrăviţi în lavabil, iar pardoselile sunt placate cu parchet laminat / gresie (lucrări nefinalizate.

Utilităţi:

- ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Reţea urbană de apă: existentă
- ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Reţea urbană de gaze: existentă (2 focuri)
- ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Reţea urbană de iluminat public: existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: rezidenţială
- ✓ Servituţi de trecere: Nu este cazul
- ✓ Restricţii de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricţii existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Blocul a fost construit în anul 1969 . Regim de înălţime: P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundaţii din beton – radier general ; Structura de rezistenţă este realizata pe cadre din beton armat
- Pereţi de compartimentare din cărămidă;

- Pereţi de închidere perimetrală din cărămidă / BCA ; Planşee din beton armat
- Acoperişul cladirii este de tip terasa necirculabilă, hidroizolat.
- Numar de restantieri la plata intretinerii: mediu
- Starea tehnică a constructiei din care face parte proprietatea subiect este bună. / Risc seismic: 6
- Aspectul exterior al cladirii este bun , cu sistem termoizolant realizat la câteva apartamente (nu este cazul proprietăţii evaluate), aspect interior satisfăcător (zugraveli în var degradate, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de uşa structură PVC la intrarea în scara.

Date privind apartamentul :

- Functional : Apartament cu 2 camere si dependinte , fără balcon
- Gradul de confort : II, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspectiei apartamentul este ocupat de actualul chiriaş.

Calitatea finisajelor interioare: medii / superioare

- Finisaj pereti interiori: zugraveli vopsea lavabila;
- Pardoseli: parchet lamelar in dormitor, fără parchet în camera de zi, gresie în rest (montată parţial);
- Placari la pereti: - ;
- Tamplarie exterioara – structura PVC cu geam termopan;
- Tamplarie interioara – fara usi la bucatarie, camere, usa structură PVC la baie.
- Usa acces apartament – metalica

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionale, superioare, montate parţial: corpuri de iluminat , aparate electrice.
- Instalatii si dotari termice: fără sistem de încălzire la data evaluării.
- Instalatii si dotari sanitare functionale: obiectele sanitare sunt montate parţial.
- 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 comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Date privind impozitele şi taxele

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

ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
In 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 evalută este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe**, amplasat in bloc vechi de locuinte.
Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial / Birouri de servicii în apartamente de bloc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

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

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.
Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat in bloc vechi de locuinte**;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: persoanele fizice, in general familii cu venituri mici / medii;
  - ***Calitatea construcției***: buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
  - ***Caracteristicile dotarilor***: *dotari functionale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;*
  - ***Design-ul și funcționalitatea***: adecvate utilizarii rezidentiale;
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona centrală și zonele mediane ale municipiului
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate un numar redus de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Majoritatea apartamentelor ofertate sunt cu 2 camere, cu finisaje similare;
- ***Proprietăți complementare*** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE, amplasate in blocuri de locuinte, situate in zona centrală și zona mediană a municipiului Hunedoara .

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

- ***Cererea pentru cumpărare*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.
  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.

- ***Cererea pentru închiriere*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii şi materialele de construcţii care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.
  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile.
- ***Potenţialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajati in sectorul privat/stat şi pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate..
- ***Interesul investitional:*** Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in apropierea centrelor comerciale, cu acces facil catre zonele de interes ale localitatii;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere, urmate de locuintele unicamerale, in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul cei mai putini dintre potentialii cumparatori.
- ***Standarde de calitate:*** in principal sunt cautate apartamentele din categoria „*mass-market*" (amplasate în zone mărginaşe ale oraşului sau în interiorul cartierelor) si mai putin cele încadrate în categoria „*middle-market*" sau segmentul "*premium*";
- ***Dimensiunea proprietatii***: in general sunt solicitate unitati cu suprafete reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa";

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziţiona/închiria de pe piaţă un număr mai mare de proprietăţi cu caracteristici asemănătoare. În competiţie cu acestea intră şi proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piaţă.

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) proprietăţii subiect se numeşte **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condiţiile actuale ale pietei imobiliare ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece dezvoltatorii, care e posibil sa devina mai precauţi, atenuează ritmul de dezvoltare.

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

- **oferta de vanzare, unitati noi** – insuficienta, asezata pe un trend descendent;
- **oferta de vanzare, unitati vechi** – număr mediu, suficient de unităţi similare, in stagnare;
- **oferta de inchiriere, unitati noi** – scazuta, nu sunt semne ale cresterii;
- **oferta de inchiriere, unitati vechi** – scăzută, in stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat in usoara scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: pozitionat sub nivelul cererii;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre **14.000 Euro şi 29.000 Euro**

- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): **10 - 15%**
    - reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia). Distanţa dintre aşteptările financiare ale proprietarilor şi ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcţionare "normală" a pieţei.
- **preţurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul

  ** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafaţa, finisaje si dotari;*

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.
Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.
Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ceea ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend usor descrescator, astfel cererea fiind superioara ofertei. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** putem spune ca nr solicitarilor inregistreaza o stagnare / uşoară reducere, existand indicii că această situaţie se va menţine şi în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute.

Preţurile rezidenţiale au înregistrat o scădere comparativ cu trimestrul precedent. Această scădere este un semn că piaţa rezidenţială trece printr-o etapă de reajustare caracterizată prin stagnare sau chiar posibilă regresie. Evoluţia pieţei este direct afectată de condiţiile mai dure de finanţare.

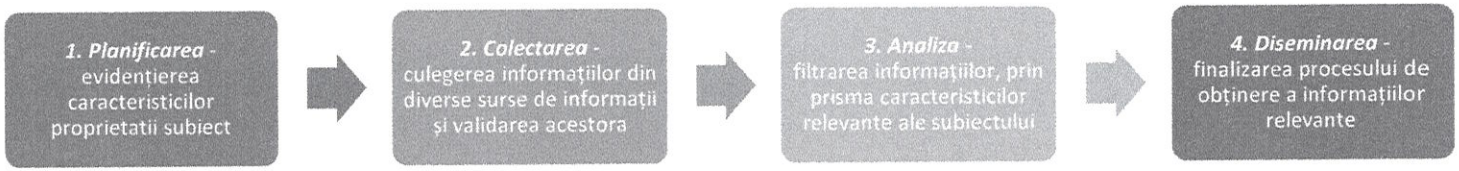
Având în vedere condiţiile actuale de piaţă, anumiţi potenţial cumpărători îşi pot amâna planurile de achiziţie aşteptând ca preţurile să se stabilească şi inflaţia să revenă la niveluri normale. Cum achiziţionarea unei noi locuinţe devine mai puţin accesibilă, mulţi cumpărători ar putea trece la o alternativă temporară de închiriere. Asta ar putea să fie reflectată printr-o creştere a nivelurilor de închiriere.

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

Mentionăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potenţialei crize economice asupra valorii de piaţă a bunurilor evaluate.

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL
In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. Colectarea – Aceasta etapa 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, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. ● In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii. ● Proprietatile imobiliare prezentate in fisa 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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- *Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită*

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită;

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidenţial	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 rezidenţială – apartament în bloc de locuinţe**.

Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

EVALUARE

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

Pentru a obține valoarea de piață se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 – Cadru general ca abordările principale utilizate în evaluare sunt :

- Abordarea prin piata
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

Metode de evaluare

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. 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.

Având in vedere tipul proprietății (apartament în bloc) , scopul evaluării și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietați 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. 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, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicata.

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, in aplicarea abordarii prin piata in 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:

15.700 EUR echivalent **77.310 LEI**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 25.07.2023 : 4,9245LEI / EUR.

Analiza rezultatelor

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, scopului și utilizării 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 in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:

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 constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achizitionat 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 informatiilor 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 informatiilor, fiind abordarea care stă la estimarea opiniei finale.

Concluzia asupra valorii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de abordarea prin piață, aceasta fiind cea mai relevanta, in functie de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate. In aceste conditii, rezultatul evaluarii, valabil la data de referinta a evaluarii este:

15.700 EUR echivalent **77.310 LEI**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR , valabil pentru 25.07.2023 : 4,9245LEI / EUR.

ANEXE

Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

FairValue

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

Servicii oferite	**Evaluare:** ✓ Proprietăți imobiliare ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi ✓ Instrumente financiare ✓ Active necorporale	**În scopul:** ✓ tranzacționării ✓ garantăriiîmprumuturilor □ raportăriifinanciare ✓ impozitării ✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc
	60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara	
Echipa	**Printre evaluatorii FairValue sunt:** ✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA) ✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA) ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) **Promptitudine și operativitate:** ✓ Sistem privat de comunicații securizat ✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	**Certificări** ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numarul 0020) ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓ Peste 15 ani de activitate ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	**Risc management:** ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro ✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață

Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:
   - analiza pe perechi de date;
   - analiza datelor secundare;
   - analiza statistică;
   - analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:
   - analiza comparațiilor relative;
   - analiza tendințelor;
   - analiza clasamentului;
   - interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

✓ **Analiza pe perechi de date**

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

✓ **Analiza datelor secundare**

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitorie, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică.

Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date.

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

Astfel, in aplicarea abordarii prin piata se pot utiliza cominate diferite tehnici simultan precum **analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare**.

In cazul elementelor de comparatie pentru care exista 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 indrepta catre 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 obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:
1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidenţiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informaţiilor furnizate de client, informaţiilor culese din surse publice de informaţii şi informaţiilor culese în timpul inspecţiei în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiţiile de finanţare şi vânzare, adresa, amplasarea, suprafaţa, utilităţile disponibile, accesul, vecinătăţile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informaţiilor din diverse surse de informaţii şi validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucişate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informaţiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum şi verificarea informaţiilor relevante obţinute şi a credibilităţii surselor de informaţii, în vederea restrângerii intervalului şi identificării de oferte ale unor proprietăţi imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Aceasta etapa presupune finalizarea procesului de obţinere a informaţiilor relevante şi are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar şi concis (fişa de colectare a informaţiilor de piaţă) a informaţiilor relevante identificate .

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obţinere a informaţiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fişei de colectare a informaţiilor de piaţă", cu date si informatii verificate şi documentate, privind proprietăţi imobiliare similare - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice şi economice similare cu cele ale proprietăţii subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil şi rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietăţii subiect).

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

	Subiect	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET DE OFERTĂ (€)	-	**24,500 €**	**26,500 €**	**20,000 €**	**24,900 €**
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	0	Condiţii nepărtinitoare	Condiţii nepărtinitoare	Condiţii nepărtinitoare	Condiţii nepărtinitoare
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	**Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56**	**Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter locatie similara**	**Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter locatie similara**	**Micro 3 zona Dunărea locatie inferioara**	**Micro 4 - zona Sc. Gen. 2 str.Streiului nr. 3 locatie inferioara**
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	mobilat	mobilat	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	**31**	**30**	**30**	**30**	**45**
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
BALCON	nu	nu	nu	nu	da- 4.20
ANUL PIF / VECHIME	**1969**	**1969**	**1969**	**1965**	**1968**
ETAJ/NIVEL	**4/P+4E**	**P/P+4E**	**P/P+4E**	**4/P+4E**	**4/P+4E**
FINISAJE	**medii**	**medii, usor superioare**	**superioare**	**superioare**	**superioare**
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	**semidecomandat**	**semidecomandat**	**semidecomandat**	**semidecomandat**	**semidecomandat**
INCALZIRE	lipsă sistem încălzire	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
ALTE ELEMENTE (sistem termoizolant)	nu	nu	da	da	da
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential	rezidential

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

Anexa 2

ABORDAREA PRIN PIATA

PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT

ELEMENT DE COMPARATIE	*Subiect*	*Comparabila A*		*Comparabila B*		*Comparabila C*		*Comparabila D*	
PRET DE OFERTĂ (€)		24,500 €		26,500 €		20,000 €		24,900 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)	-15%	-15%	-3,675 €	-15%	-3,975 €	-10%	-2,000 €	-15%	-3,835 €
Preț vanzare (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
Ajustări specifice tranzacționării									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
CONDITII DE VANZARE		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		20,825 €		22,525 €		18,000 €		21,065 €	
Ajustări specifice proprietății									
LOCALIZARE	Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.7, bl. 7, sc. C, et. 4, ap. 56	Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter		Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter		Micro 3 zona Dunărea		Micro 4 - zona Sc. Gen. 2 str.Streiului nr. 3	
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie inferioara		locatie inferioara	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	10%	1,800 €	10%	2,107 €
Caracteristici fizice									
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul		mobilat		mobilat		nu este cazul	
Ajustare(€)		0 €		-1,000 €		-1,500 €		0 €	
SUPRAFATA UTILA	30.65 mp	30.00 mp		30.00 mp		30.00 mp		45.00 mp	
Ajustare (%) (€)		0.0%	0 €	0.0%	0 €	0.0%	0 €	-20.0%	-4,213 €
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
BALCON	nu	nu		nu		nu		da - 4.20	
Ajustare (%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	-600 €	-3%
ANUL PIF / VECHIME	1969	1969		1969		1965		1968	
Ajustare(%) (€)		0.0%	0 €	0%	0 €	2%	360 €	0.5%	105 €
ETAJ/NIVEL	4/P+4E	P/P+4E		P/P+4E		4/P+4E		4/P+4E	
Ajustare(%) (€)		-10%	-2,124 €	-10%	-2,253 €	0%	0 €	0%	0 €
FINISAJE	medii	medii, usor superioare		superioare		superioare		superioare	
Ajustare(%) (€)		-15€/mp	-460 €	-25€/mp	-766 €	-25€/mp	-766 €	-25€/mp	-766 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
INCALZIRE	lipsă sistem încălzire	CT proprie		CT proprie		CT proprie		CT proprie	
Ajustare(%) (€)		-1,500 €	-7%	-1,500 €	-7%	-1,500 €	-8%	-1,500 €	-7%
ALTE ELEMENTE (sistem termoizolant)	nu	nu		da		da		da	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	-2%	-350 €	-2%	-350 €	-2%	-350 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)			-4,084 €		-5,869 €		-3,756 €		-7,324 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)			-20%		-26%		-21%		-35%
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
UTILIZARE	rezidential	rezidential, comercial		rezidential, comercial		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)		-5%	-1,041 €	-5%	-1,126 €	0%	0 €	0%	0 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)			-5,125 €		-6,995 €		-1,956 €		-5,217 €
PRET AJUSTAT(€)		15,700 €		15,530 €		16,044 €		15,848 €	
Ajustare totala neta (€)		-5,125 €		-6,995 €		-1,956 €		-5,217 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-25%		-31%		-11%		-25%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		5,125 €		6,995 €		6,276 €		9,641 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		25%		31%		35%		46%	
Numar ajustari (#)		4		6		6		7	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:	15,700 €, echivalent a			77,310 lei			512 €/mp		2523 lei/mp

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Curs valutar : 4.9245 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că proprietăţile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pentru a ajunge la un preţ de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piaţă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piaţă de -15% a fost calculat **având în vedere preţurile de ofertă şi marjele de negociere discutate.**

Ajustări specifice tranzacţionării

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

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

Ajustări specifice proprietăţii

AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:

Localizarea comparabilelor :	A: Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter	B: Central - zona Teatru str. Aleea Cocsarilor nr.8, bl. 8, Parter	C: Micro 3 zona Dunărea	D: Micro 4 - zona Sc. Gen. 2 str.Streiului nr. 3
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: similara	B: similara	C: mai slaba	D: mai slaba
Ajustarile aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 10%	si pt. D: 10%

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale proprietăţilor imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi datorită localizării într-o zonă. Chiar şi în cadrul aceleiaşi zone pot apărea diferenţe; 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 piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:

Componente non imobiliare	nu este cazul	A: nu este cazul	B: mobilat	C: mobilat	D: nu este cazul
		A: 0 €	B: -1,000 €	C: -1,500 €	D: 0 €

Pentru „componente non – imobiliare" a fost ajustat preţul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu -1000 €, pentru C cu -1500 € si pentru D cu 0 €.
Nivelul ajustării a ţinut cont atât de costurile necesare mobilării şi dotării unui apartament de dimensiuni şi caracteristici similare, precum şi de informaţiile de pe piaţa specifică identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menţionate preţurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate şi utilate, cât şi pentru cele nemobilate şi neutilate. Din ofertele găsite pe piaţă, s-a constatat faptul că diferenţa pentru mobilier şi dotări pentru apartamente cu dimensiuni si compartimentari similare este de 1.000 € – 5.000 €.

AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:

Intrucat suprafata comparabilei A (30 mp), este similara cu cea a proprietatii subiect (30.65 mp), nu sunt necesare ajustari.	
Intrucat suprafata comparabilei B (30 mp), este similara cu cea a proprietatii subiect (30.65 mp), nu sunt necesare ajustari.	
Intrucat suprafata comparabilei C (30 mp), este similara cu cea a proprietatii subiect (30.65 mp), nu sunt necesare ajustari.	
Intrucat suprafata comparabilei D (45 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (30.65 mp), s-a aplicat o ajustare de -20 %.	

Pentru „suprafata utilă" s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieţei imobiliare specifice a rezultat faptul că diferenţa de suprafaţă dintre aceste comparabile si proprietatea subiect este destul de mare cat sa influenteze pretul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustari , chiar daca criteriul "suprafata utila" este de natura a influenta pretul direct de vanzare a unui apartament, diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra pretului de vanzare.
Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferenta de suprafata dintre comparabila si subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort provenit din marimea apartamentului.

AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:

Nu este cazul.

AJUSTARI PENTRU BOXA:

In urma analizei pietei s-a estimat ca pretul mediu pentru o boxa, este de cca. : 1000 Eur.

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

Constructia A are o vechime similara cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.
Constructia B are o vechime similara cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.
Constructia C fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 2%.
Constructia D fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 0.5%.
Pentru „data PIF", respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări preţurilor proprietăţilor

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparaţie „nivel" se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum şi la numărul de etaje din bloc.
Din analiza pieţei imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieşit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potenţialii cumpărători sunt dispuşi să plătească suplimentar 5% - 15% din preţul de tranzacţionare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieţei imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeaşi categorie (număr camere, suprafaţă, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje şi scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puţini, sunt sensibil mai scumpe.
Având în vedere aspectele constate pe piaţa specifică, au fost efectuate ajustări pentru preţurile proprietăţilor comparabile după cum urmeaza:

Amplasare in cadrul imobilului:	Ap. subiect: 4/P+4E	Comp.A:	P/P+4E	Comp.B:	P/P+4E	Comp.C:	4/P+4E	Comp.D: 4/P+4E
Ajustarile pt. pozitia in cadrul imobilului (etaj), sunt :		Comp.A:	-10%	Comp.B:	-10%	Comp.C:	0%	Comp.D: 0%

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezinta unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietatii influentand in mod direct pretul de vanzare/ofertare. Daca in cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate intr-un mod care sa imbine aspectul, confortul si functionalul , acestea vor fi recunoscute de participantii din piata ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia si astfel, vor duce catre un pret de vanzare mai mare.
Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care apartamentul nu este imbunatatit sau in cazul in care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piata, fapt ce conduce catre un pret de vanzare mai mic.
O analiza efectuata pe segmentul de finisaje interioare in scopul identificarii preţurilor practicate pe piaţă de către firmele de amenajări ne orienteaza catre un interval cca. 20 €/mp de suprafaţă utilă.

Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: medii, usor superioar	B: superioare	C: superioare	D: superioare
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai buna	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna
Ajustarile aplicate comparabilelor :	A: -15 €/mp	B: -25 €/mp	C: -25 €/mp	D: -25 €/mp

Astfel:
Comparabilei A, fiind mai bine amenajata ca proprietatiea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -15Eur/mp.
Comparabilei B, fiind mai bine amenajata ca proprietatiea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.
Comparabilei C, fiind mai bine amenajata ca proprietatiea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.
Comparabilei D, fiind mai bine amenajata ca proprietatiea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele : A (semidecomandat), B (semidecomandat), C (semidecomandat) si D (semidecomandat), tinand cont de comportamentul participanţilor pe piaţă si de analiza datelor secundare de pe piaţa imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferita de cea a subiectului, am aplicat urmatoarele ajustari :
0% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C si 0% pt. Comparabila D.

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:

In urma analizei pietei specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. intr-un apartament similar, este de cca. : 1500 Eur.

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

Proprietăţii A i s-a aplicat o ajustare de cca.0 €, pentru B de cca.-400 €, pentru C de cca.-400 € iar pentru D de cca.-400 €.

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

Pentru „caracteristici economice" nu s-au aplicat ajustări preţurilor proprietăţilor comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui elemente de comparaţie.

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare" nu s-au aplicat ajustări preţurilor proprietăţilor comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Acces în zonă

Acces în zonă

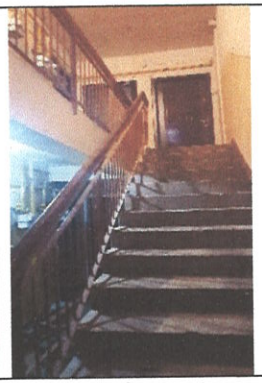
Str. Aleea Cocssarilor

Acces pietonal la bloc 7

Vedere bloc + localizare apartament

Localizare apartament

Aspecte acces casa scarii



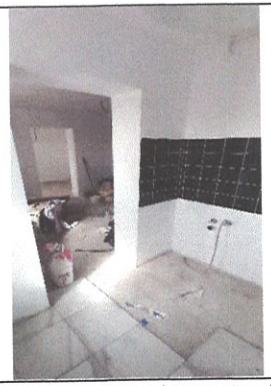
Aspecte casa scarii

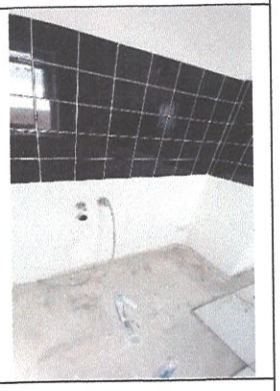
Localizare ap. 56

Vedere hol intrare + acces baie

Vedere baie

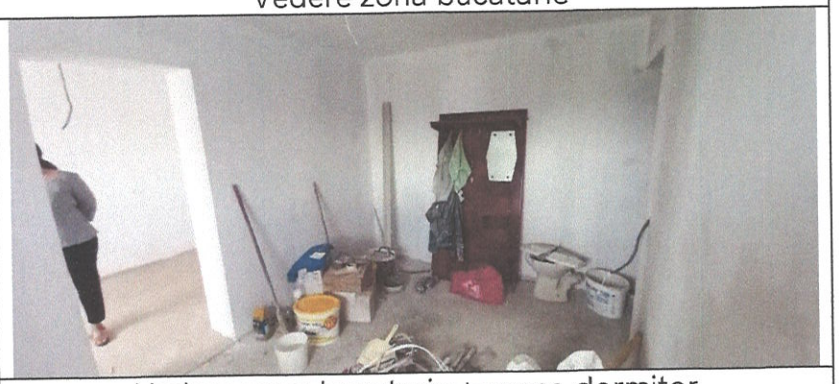
Vedere camera de zi



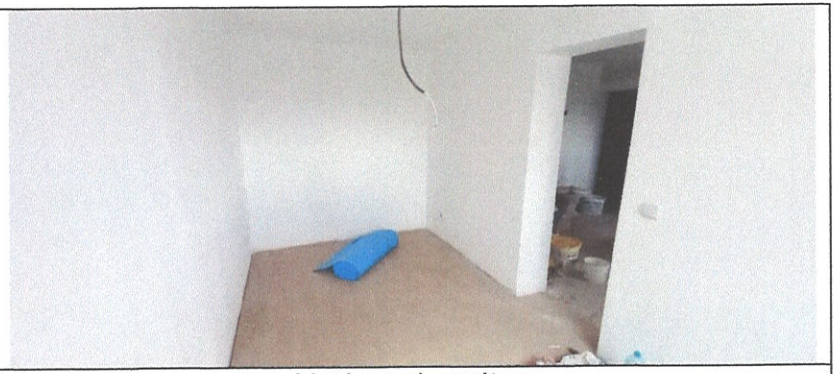


Vedere zona bucatarie

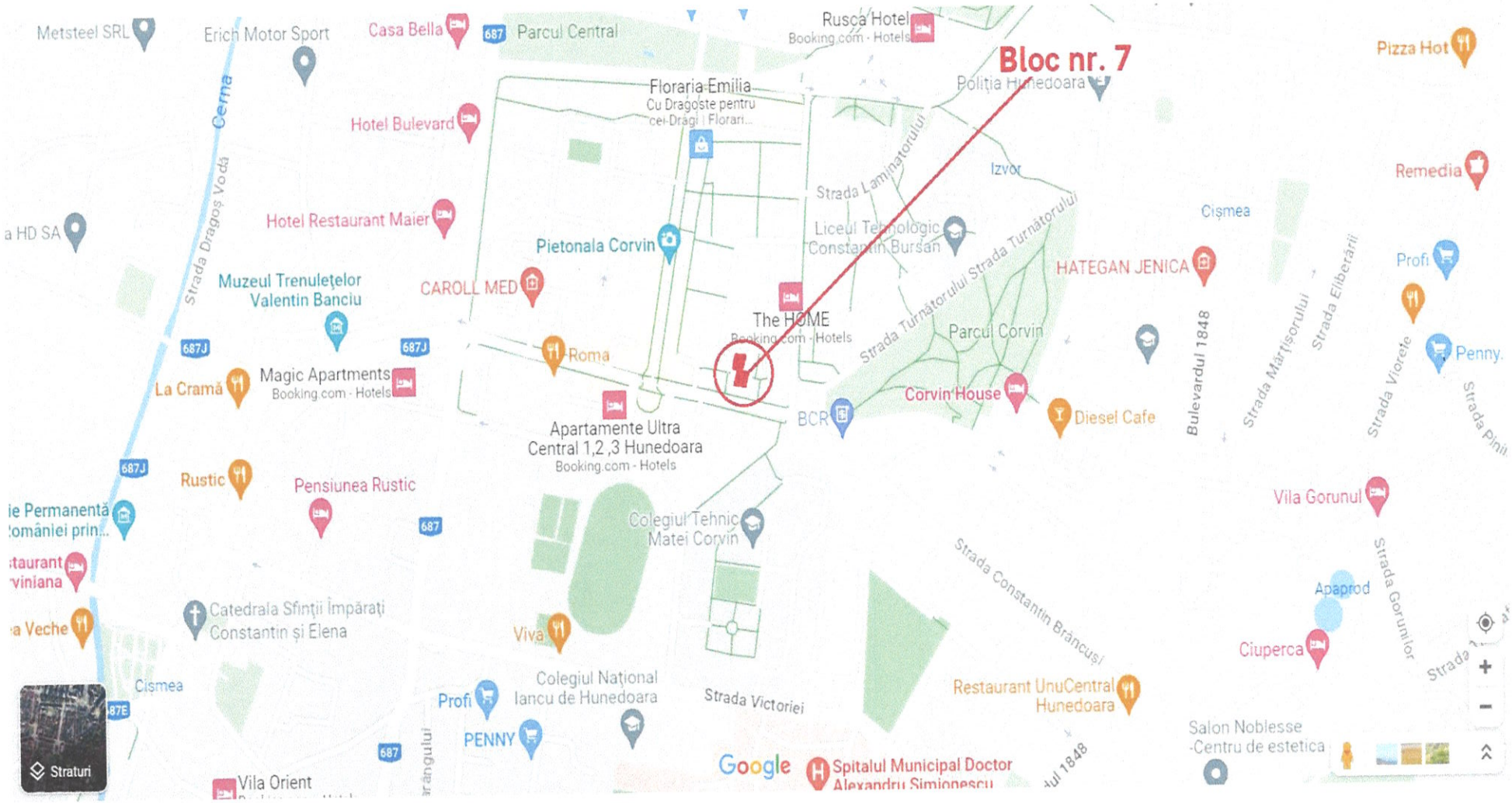
Vedere zona bucatarie



Vedere zona bucatarie + acces dormitor

	
Vedere dormitor	Vedere dormitor

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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

Bloc 7
Micro Mega HD SA
Hotel Restaurant Maier
Muzeul Trenulețelor Valentin Banciu
Pietonala Corvin
CAROLL MED
Liceul Tehnologic Constantin Bursan
Izvor
Cișmea
HATEGAN JENICA
Parcul Corvin
Roma
La Cramă
Casa de Cultură Hunedoara
BCR
Corvin House
Diesel Cafe
Rustic
Pensiunea Rustic
Expoziție Permanentă Pașii României prin...
Colegiul Tehnic Matei Corvin
Hotel Restaurant Corviniana
Catedrala Sfinții Împărați Constantin și Elena
Restaurant Curtea Veche
Restaurant Werk
Viva
Colegiul Național Iancu de Hunedoara
PENNY
Restaurant UnuCentral Hunedoara
Hanul Huniazilor - Restaurant & Cazare
Vila Orient
Spitalul Municipal Doctor Alexandru Simionescu
Secția de Boli Infecțioase Hunedoara
La Fontaine
Grădina
Strada Dragoș Vodă
Strada Gheorghe Barițiu
Strada Turnătorului
Strada Constantin Brâncuși
Strada Victoriei
Strada Aurel Vlaicu
Strada Parângului
Strada Castelului
Bulevardul 1848
687J
687
687E
Straturi
Google

Anexa 5 - Documente:

ROMÂNIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA

GCSM GCSM GCSM

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.:+4 0254 716333, Fax: +4 0254 716087

NR. 124 / 30.12.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință **convenabila**

Între **Municipiul Hunedoara**, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 județul Hunedoara, reprezentat prin Primar **Dan Boboutanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și **VAIDOS CRISTINA NICOLETA** legitimat cu buletin (carte) de identitate seria **HD** nr. **944590** eliberat(a) de **SPCLEP HUNEDOARA**, în calitate de chirias, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuintei nr 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si a Ordonantei de urgenta nr.40 / 1999, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Hunedoara AL. COCSARILOR NR. 7 BL. 7 SC. C ET. 4 AP. 56, județul Hunedoara, compusă din 2 camere, în suprafață de 22.90 mp ai dependințe în suprafață de 7.75 mp, alte dependinte în suprafață de 0.00 și curte, gradină în suprafață de 0.00 mp.

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

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de **01.01.2021** pana la data de **31.12.2021** .

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

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de **43,74** RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

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

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

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

-să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

-să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toata durata inchirierii locuinței;

-să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;

- administratorul este de acord ca, chiriasul sa procedeze la incheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

b) Chiriașul se obligă:

-să respecte reglementarile tehnice si dispozitiile de aparare impotriva incendiilor si sa nu primejduiasca, prin deciziile si faptele lor, viata, bunurile si mediul.

-să efectueze lucrari de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalatiile de utilitati pe cheltuiala proprie a chiriasului;

-să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;

-dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

-să achite lunar taxele comune;

-să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la parțile de folosință comună pe toată durata contractului de inchiriere;

-să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

-să predea la mutarea din locuință, administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;

-sa nu subinchirieze locuinta altor persoane.

-chiriasul va incheia contracte individuale privind utilitatile (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

b) La cererea Municipiului Hunedoara , atunci când:

- chiriașul nu achită chiria cei puțin 3 luni consecutive;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- chiriașul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 3 luni;
- chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;
- chiriașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței;
- chiriașul sau membrii familiei menționați în contract au dobândit o altă locuință corespunzătoare;
- chiriașul a părăsit locuința și nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30 zile.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termenele si modalitatile prevazute la contract. Obligatia de restituire a bunului dat in locatiune, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 si art.1809, C.civ; deasemenea constituie titlu executoriu si se reziliaza contractul pentru neplata chiriei si a taxelor comune in termen de 3 luni consecutive de neplata.

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

V. ALTE CLAUZE

Chiriașul are obligația de a părăsi locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînoit;

Chiria și cheltuielile pentru servicii și întreținere vor fi achitate de chiriaș pe toată perioada cât a ocupat efectiv locuința;

Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

Prezentul contract se va completa cu actul adițional pentru plata taxelor comune, în cazul în care Asociația proprietarilor nu include chiriașii în forma de organizare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 02.02.2021 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA
Primar,
DAN BOBOUȚANU

CHIRIAS,
VAIDOS CRISTINA NICOLETA

Director Executiv,
Directia Economica
Aurelia Anisoara Popa

Sef Serviciu FLRAPAI,
Odeta Viviana Ciucirlie

Vizat CFP,
Adriana Muntean

Vizat consilier juridic,
Preda Camelia

Intocmit,
Boldura Mirela

ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertăţii nr.17, cod.331126, Judeţul Hunedoara, Tel.:+4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

Anexa la Contract: Nr. 124 / 30.12.2020

Componenţa locuinţei închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	22,90	22,90	0,00	
2	Dependinte	7,75	7,75	0,00	

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

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Vaidos Cristina Nicoleta	Titular	1989		Spitalul municipiului Hunedoara	2.192,00
2	Vaidos Ioan Florin	Sot	1976		Primaria municipiului Hunedoara	4.033,00

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

Chirias,
VAIDOS CRISTINA NICOLETA

Vaidos

Intocmit,
Boldura Mirela

Semnatura _____

ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA

Municipiul Hunedoara, B-dul Libertăţii nr.17, cod.331126, Judeţul Hunedoara, Tel.:+4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

ACT ADIŢIONAL

NR.1 din data de 21.12.2021

La Contractul de închiriere pentru suprafeţele cu destinaţie de locuinţă nr.124 / 30.12.2020

Între:

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

Şi **VAIDOS CRISTINA-NICOLETA** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 944590, CNP 2890515204985 în calitate de ***locatar***, a intervenit prezentul act adiţional:

Art.1 Se prelungeşte Contractul de Închiriere nr.124/30.12.2020 pentru locuinţa situată în AL. COCSARILOR NR. 7 BL. 7 SC. C ET. 4 AP. 56, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA , pe o perioadă de 60 luni, de la 01.01.2022 la data de 31.12.2026.

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

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA
Primar,
DAN BOBOUTANU

LOCATAR,
VAIDOS CRISTINA-NICOLETA

Vaidos

Director Executiv,
Directia Patrimoniu
Albu Marinela Margareta

Vizat CFP,
21.12.2021
VIZA CONTRASEMNARE
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUNEDOARA
CIOCAN VASILE CIPRIAN RADU

Vizat consilier juridic,
Herbac Camin Adrian

Intocmit,
Boldura Mirela

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
BIROU FOND LOCATIV SI RELATIA CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. Bucuresti,
CIF: 38632748

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		297	23	5	2023

Conform referat nr. 40428/04.05.2023
DA33278270

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	**RAPORT DE EVALUARE** -pentru vanzarea a 5 locuinte convenabile construite din fondul de stat situate in municipiul Hunedoara: - str. Prutului nr. 6, bl. D1-8, Sc. B,et. 3, ap. 34; - str. Aleea Cocsarilor, nr. 7, bl.7,sc. C, et. 4, ap.56 - str. Prutului nr. 8, bl. D1-4, sc. A, et.4, ap.17 - str. Intrarea Spicului, nr. 3, bl. L4, sc. A,et. 3,ap.15 - str. Trandafirilor, nr.7, bl.17,sc. A, et.8, ap.54 Valorificare patrimoniu prin vanzare. ***- Intocmirea celor 5 raporte de evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii .***	buc.		5	800,00	4.000,00	760,00	4.760,00			
	Total					**4.000,00**	**760,00**	**4.760,00**			

PLATA IN TERMEN DE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII , CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

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

Întocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 74381/26.05.2023
AAANRE5H2MB

Anexa 6 – Informatii de piata:
OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-urgent-apartament-cu-2-camere-zona-teatru/g1d60eie5i5i73552587h97272032fi7.html

publi24.ro Valabil din 05.06.2023 **0734084288**

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

Vand urgent apartament cu 2 camere zona Teatru

Hunedoara, Hunedoara

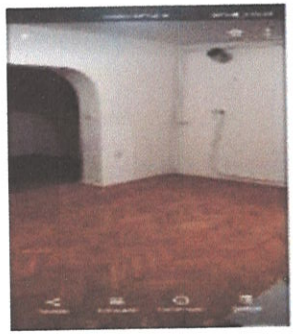
24 500 EUR negociabil

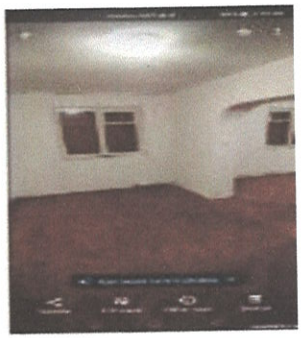
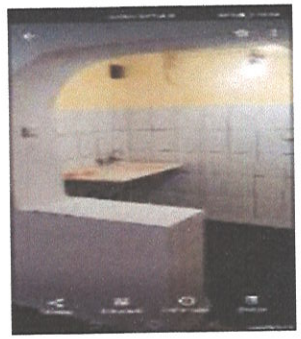
Specificatii

Suprafata utila	30,0 m^2

Descriere Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vand apartament cu 2 camere in zona centrala (la un minut de casa de cultură si de pietonala) str.cocsarilor in blocul 8 situat la parter, bloc cu 4 etaje, ideal pentru locuit, birou, centru medical etc.in apartament sunt 3 focuri de gaz, contorul este nou.
Sau schimb cu casa in satele învecinate orasului Hunedoara + - diferenta
Mai multe detalii la tel.



Oferta validată telefonic. Marja de negociere : 15%. Semidecomandat.

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 2

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-teatru-cocsarilor-parter-IDwXj3.html

storia.ro | Agentia Imobiliara Unik | Tiberiu Feier Agenţie 0725 511 799

Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Teatru-Cocsarilor, parter

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Teatru-Cocsarilor, parter

26 500 €

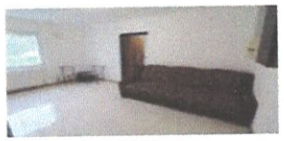
Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafaţă	30 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	2	Stare	foarte bună
Etaj	parter/4	Balcon/grădină/terasă	nu
Încălzire	centralizata (CT proprie)	Garaj/loc de parcare	nu

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona Teatru-Cocsarilor, parter, 30mp, bloc cu 4 etaje.
Apartamentul este amenajat cu gresie, faianţă şi beneficiază de centrală termică de 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uşi interioare MDF, uşă metalică la intrare, instalaţie electrică cupru, izolat exterior etc.
Apartamentul se vinde utilat-mobilat cum se vede în fotografii! TEL: 0725.511.799
PREŢ: 26.500 euro negociabil!



Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute telefonic :
- Marja negociere : 15%, pret mobilier : 1.000 Eur
- semidecomandat

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-zona-dunarea-IDuLDM.html

storia.ro | Amos Imobiliare | Simona Agenţie 0775 303 988

Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere, zona Dunarea

Apartament 2 camere, zona Dunarea — 20 000

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafaţă	30 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	4	Balcon/grădină/terasă	nu
Încălzire	CT	Garaj/loc de parcare	nu

Descriere

Vand apartamnet 2 camere, semidecomandat, zona Dunarea, renovat, centrala termica, termopane, gresie, faianta, aer condtionat, mobilat si utilat.

Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute telefonic :

- marja de negociere : 10%.. Are sistem termoizolant.
- Pret mobilier : 1.500 Eur

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 4

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-semidecomandat-zona-micro-4-IDgCBFF.html

olx

072 351 3447

Razvan
Pe OLX din mai 2021

Postat 20 iulie 2023

Apartament 2 camere, semidecomandat, zona Micro 4

24 900 € Preţul e negociabil

Persoana fizica | Compartimentare: Semidecomandat | Suprafata utila: 45 m² | An constructie: inainte de 1977 | Etaj: 4

DESCRIERE

De vanzare apartament cu 2 camere, semidecomandat, recent renovat, direct de la proprietar. Apartamentul se vinde nemobilat. Etaj 4 din 4 in o zona foarte linistita, pe strada Streiului Nr. 3. Distanta fata de Supeco de 800de m si 1km fata de Kaufland. Aproape de stadion, de gradinita Dumbrava minunata si de scoala gimnaziala nr2. Pentru mai multe detalii sunati la numarul de Anglia +4475*****463 pentru a vorbii direct cu proprietarul sau sunati la numaru de Romania 07******47 (tatal proprietarului).

ID: 245622651 Vizualizari: 3170

Oferta validată telefonic. Alte informatii obţinute telefonic :

- marja de negociere : 15%. Are sistem termoizolant
- Are balcon deschis cca. 4,20 mp

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 5

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-str-munteniei-parter-IDtOmW.html

storia.ro | Agentia Imobiliara Unik | Tiberiu Feier, Agenție 0725 511 799

Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. Munteniei, parter

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. Munteniei, parter

Hunedoara, Hunedoara

28 800 €

Prezentare generală

Suprafață	43 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	2	Stare	medie
Etaj	parter/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Încălzire	centralizata (CT proprie)	Garaj/loc de parcare	nu
Vizionare la distanță	Cere informații		

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. Munteniei, parter, 43 mp, balcon închis, cămară, spațiu depozitare, bloc din cărămidă cu 4 etaje.
Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiază de centrală termică de 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan + lemn, ușă metalică la intrare, uși interioare lemn + MDF, izolat exterior etc.
Se vinde cum se vede în fotografii!! TEL: 0725.511.799
PREȚ: 28.800 EURO NEGOCIABIL!!

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-ultracentral-IDgY6LR.html

olx

Adrian
077 380 0705

Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 2 camere / 2 camere - Hunedoara / 2 camere - Hunedoara

Postat 23 iulie 2023

Vand Apartament 2 camere ultracentral

26 000 € Preţul e negociabil

DESCRIERE | Persoana fizica | Suprafata utila: 45 m² | An constructie: 1977 – 1990 | Etaj: 9

Vând apartament cu 2 camere ultracentral în Hunedoara, Str. 22 Decembrie nr. 5 , Bl. CM ,etaj 9/9 , 45mp, Fereastră tripan în camera mică, în bucătărie şi baie termopan dar în camera mare fereastra este de lemn.

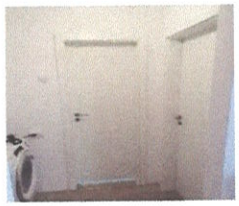
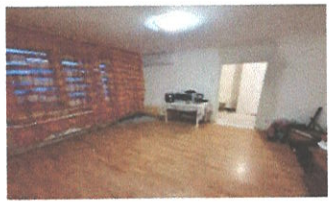
- Balcon deschis de 4m izolat cu polistiren de 8 cm
- Uşi Porta Doors
- Parchet 10mm în camera mică + şapă
- Tavan Rigips şi vată bazaltica în camera mică
- Aer Condiţionat nou
- Centrală termică
- Coloană separată de apă
- Instalaţie electrică nouă

Preţ uşor negociabil.Nu sunt agenţie

Baia necesită renovată.

ID: 250747087

Vizualizări: 3100

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-micro-4scoala-nr-2-46-mp-etaj-3-4-IDhkpLS.html

olx | CONEXIUNI IMOBILIARE 2.0 Pe OLX din iulie 2022 | 074 287 2106

Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 2 camere / 2 camere - Hunedoara / 2 camere - Hunedoara

Postat 22 iulie 2023

Apartament 2 camere,Micro 4(Scoala nr 2),46 mp,etaj 3/4

27 500 € Preţul e negociabil

Firma | Compartimentare: Nedecomandat | An constructie: inainte de 1977 | Etaj: 3

DESCRIERE

Conexiuni Imobiliare 2.0 vinde apartament 2 camere,Micro 4(reper Scoala nr 2),etaj 3/4,balcon,46 mp,contorizat,clasic,ocupabil imediat.Clip cu apartamentul pe youtube:conexiuni imobiliare

ID: 256063340 Vizualizari: 426

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 8

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-sau-schimb-apartament-cu-2-camere-2-locuri-de-parcare/056186i6g5df765fee26h8ei9f1799g7.html

publi24.ro

0722752276

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

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

13 900 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 04.04.2023 21:45:21

463€/m²

Specificatii

Suprafata utila	30,0 m²	**Numar camere**	2
Numar bai	1	**Etaj**	parter
Compartimentare	semidecomandat	**Incalzire**	centrala proprie
Locuri parcare	2	**Accept schimburi**	da
Numar bucatarii	1		

0722752276

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Descriere

Pret in euroVand sau schimb apartament cu 2 camere+2locuri de parcare,in m6 str Batiz,loc Hunedoara,PROPRIETAR(NU SUNT AGENTIE),izolat, centrala termica functionala, faianță, gresie,piatra,parchet laminat,usa metalica, termopan, contorizat integral,facturi la zi,mai multe detalii la telefon ,sau schimb cu apartament cu 2 camere in alta zona,ofer diferentă on functie de zoa si starea apartamentului la mica intelegere Apartamentul se vinde complet mobilat mai putin electrocasnicele (aragazul,frigiderul,masina de spălat,televizoarele si alte electrocasnice nu se vand) Rog si ofer seriozitate!!

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 9

Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-urgent-apartament-IDhlOe7.html

olx

rares
076 804 5184

Postat 20 iulie 2023

Vand urgent apartament

25 900 €

Persoana fizica | Compartimentare: Semidecomandat | Suprafata utila: 50 m² | An constructie: 1977 – 1990 | Etaj: Parter

DESCRIERE

Se vinde apartament situat in micro 4 ,parte,contorizare separata,necesita renovare (centrala functionala) apartamentul se afla intro zona buna linistita bloc 4 etaje aproape de scoala generala 2

ID: 256395675

Vizualizări: 824

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 10

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-micro-5/7i8dgd959gh975fde15gih2f65i196id.html

publi24.ro

0775303988

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

Apartament 2 camere- micro 5

24 000 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila	36,90 m^2

Descriere Vezi detalii pe www.romimo.ro

vand apartament 2 camere, semidecomandat, termopane, centrala termica, gresie., faianta, parchet, usi noi de interior, zona mlcro 5.

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 11

Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-bucatarie-mobilata-zona-profi-city-micro-6/77290d0ei7427ehd185e86g0381gg828.html

publi24.ro

0745161743

Valabil din 20.07.2023

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

Apartament 2 camere, bucătărie mobilată, zona Profi City, Micro 6.

16 000 EUR negociabil

Hunedoara, Hunedoara Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata utila 33,0 m^2

0745161743

Descriere

Spre vânzare apartament cu două camere în Hunedoara, etajul 2, zona Profi City în Micro 6, strada Batiz.
Centrală termică funcțională, calorifere oțel, ușă metalică,
Termopane, ușă metalică antiefractie, parchet din lemn.
Apa contorizată individual, fără restanțe sau datorii.
Mobila de bucătărie în stare bună, inclusă în preț.
Orientare spre Vest.
Nu are balcon.
Preț negociabil.
Suprafața utilă 33 m2. Clasa energetică estimată: C

Anunț promovat de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara

Vezi detalii pe www.romimo.ro

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 12

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-6-etaj-1-renovat-2023-IDwkMe.html

storia | Regal Imobiliare | Raul Serafincianu Agenţie 0736 671 829

Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere,Micro 6,etaj 1,renovat 2023

Apartament 2 camere,Micro 6,etaj 1,renovat 2023

17 900 €
542 €/m²

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafaţă	33 m²	Forma de proprietate	privata
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	1/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Incalzire	Centrala termica proprie	Garaj/loc de parcare	nu

Descriere

Se vinde apartament 2 camere,Micro 6,Str Batiz,Bl D4,etaj 1,centrala termica,termopane,renovat 2023,balcon,ocupabil imediat.Detalii si programare vizionare la sediul agentiei(Str Avram Iancu nr 7)

Particularitati

Tip proprietate	locuinta utilizata	Anul constructiei	1972
Tip vânzător	agenţie	Lift	nu
Liber de la	fără informaţii		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
BIROU FOND LOCATIV SI RELATIA CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**
Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. Bucuresti,
CIF: 38632748

Cod operaţii	Cod beneficiar	Nr.comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		297	23	5	2023

Conform referat nr. 40428/04.05.2023
DA33278270

9 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREŢ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE -pentru vanzarea a 5 locuinte convenabile construite din fondul de stat situate in municipiul Hunedoara: - str. Prutului nr. 6, bl. D1-8, Sc. B,et. 3, ap. 34; - str. Aleea Cocsarilor, nr. 7, bl.7,sc. C, et. 4, ap.56 - str. Prutului nr. 8, bl. D1-4, sc. A, et.4, ap.17 - str. Intrarea Spicului, nr. 3, bl. L4, sc. A,et. 3,ap.15 - str. Trandafirilor, nr.7, bl.17,sc. A, et.8, ap.54 Valorificare patrimoniu prin vanzare. *- intocmirea celor 5 raporte de evaluare : max. 30 zile de la ridicarea comenzii .*	buc.		5	800,00	4.000,00	760,00	4.760,00			
	Total					**4.000,00**	**760,00**	**4.760,00**			

PLATA IN TERMEN DE MAX. 30ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII , CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR
BOBOUTANU DAN

VIZA CFP
TERENTE ELENA

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANIŞOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

p. SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUISORU CLAUDIA MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROU FOND LOCATIV SI RELATIA
CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI
HERBAN COSMIN ADRIAN

Întocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 74381/26.05.2023