

**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. 719 / 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****Primit,****Reprezentant****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA****Nume, prenume, semnătură**

*SEF BIROU FOND LOCATIV SI
RELATII CU ASOCIATII DE
PROPRIETARI*

CONSILIER JURIDIC

HERBAN COSMIK ADRIAN



23-65147-PMH Primaria Hunedoara 26.07.2023

FairValue

RAPORT DE EVALUARE

NR. 719 / 25.07.2023

Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

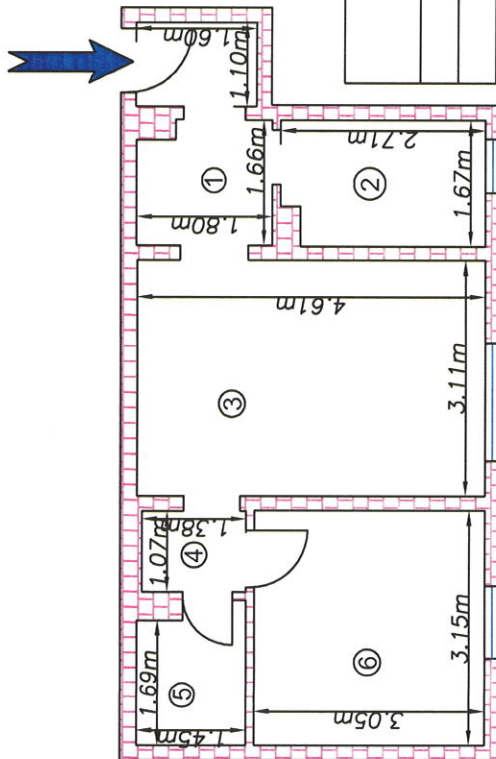
Hunedoara, str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, jud.
Hunedoara, cod postal RO-331093

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA



Relevu
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
TOPO 2539/34		Str. Intrarea Spicului, nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, Mun. Hunedoara, Jud. Hunedoara	
Carte Funciara colectiva nr.	VECHI 4982	UAT	HUNEDOARA
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	HOL	4.8
2	BUCATARIE	4.4
3	CAMERA	14.3
4	HOL	1.5
5	BAIE	2.7
6	CAMERA	9.6
Suprafata Utila=37.3mp		
Suprafata Totala=37.3mp		Data,
Executant,		24.08.2023

MINISTRATIEI SI
LINGURAR OANA-KARINA
Aut. CATEGORIA C, PROIECT NR. 0237
RECEPȚIA
RECEPȚIA
CATEGORIA C
LINGURAR
OANA - KARINA
A.N.C.P.I.

FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Adresa: Hunedoara, str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Hunedoara,
cod postal RO-331093

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 Oprea 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:

10.400 EUR

echivalent

51.210 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 ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 25.07.2023 : 4,9245lei / EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Stan

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

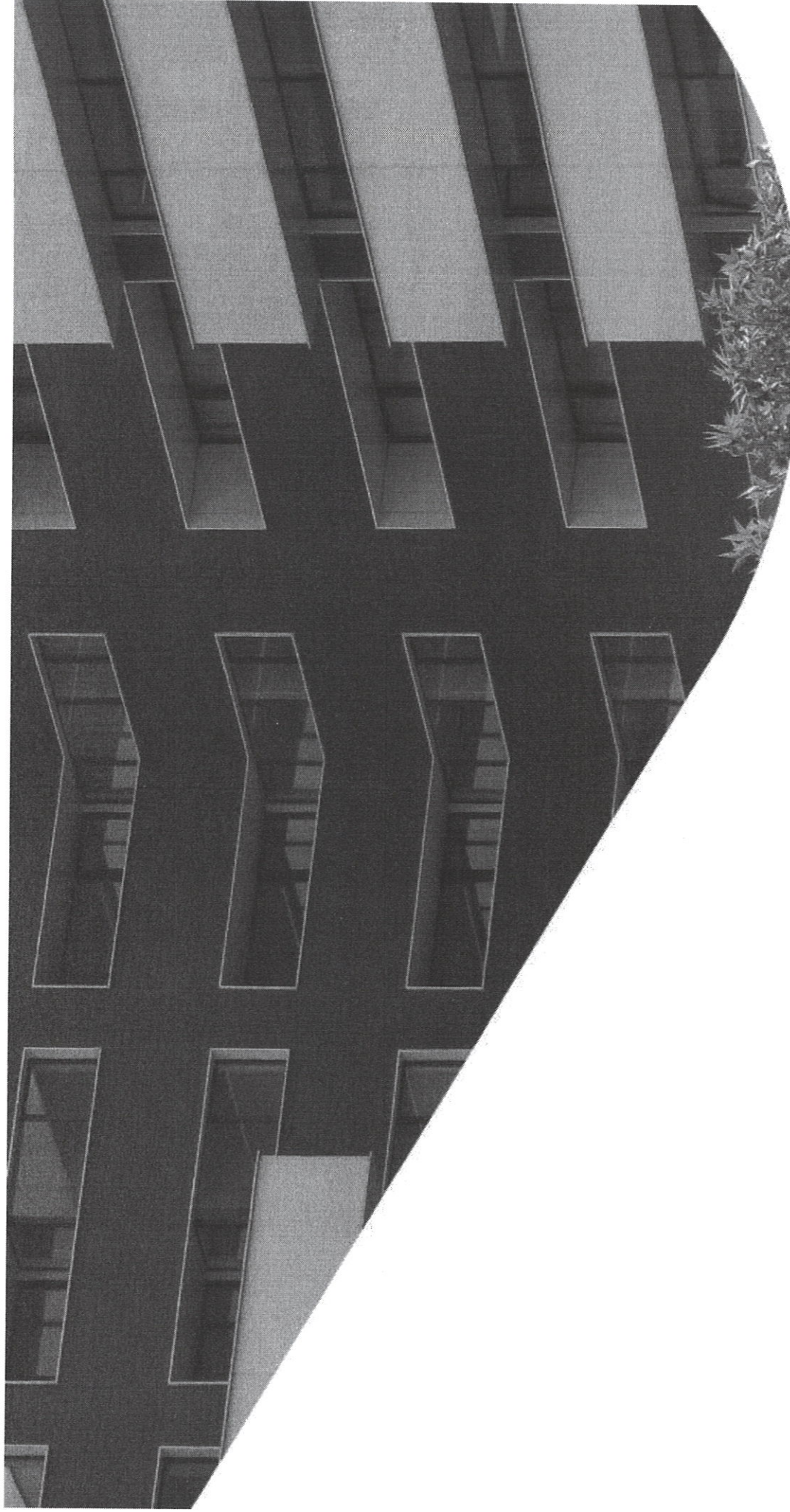
Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	9
PREZENTAREA DATELOR	15
ANALIZA DATELOR.....	19
EVALUARE.....	26
ANEXE	29



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	Oprîța Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 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. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Hunedoara			
Cartier / amplasare	Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 6			
Cod poștal	RO-331093			
Anul construirii	1972			
Regim de înaltime	3 / P+4			
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire (CT proprie)			
Finisaje	Medii			
Suprafețe	Construcție	Au totala = 36,36 mp din care : Au camere = 24,67 mp , Au dependințe = 11,69 mp		
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată în documentele puse la dispoziție		
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată în documentele puse la dispoziție		
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – 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			
	<i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.			
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială			
VALOAREA DE PIAȚĂ	10.400	EUR	51.210	LEI
Curs de schimb valutar	4,9245LEI / EUR			

Sarcini înregistrate	Fond locativ închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 59 / 18.03.2015, perioada contractuală fiind valabilă până la 28.02.2025, conform Act Adicional nr. 1 / 13.02.2020. Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.
Identificarea proprietății și asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizată pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: str. Arenei – str. B.St. Delavrancea – str. Intrarea Spicului sau str. Arenei – str. Strandului – str. Intrarea Spicului Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.
Observații speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 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. Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Decret – Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație • Legea nr. 244 /05.12. 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Legea locuintei nr. 114 / 1996 • Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ



Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	La data evaluării nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu / o documentație cadastrală a apartamentului. La data inspecției nu s-au constatat modificări structurale vizibile ale apartamentului, formulându-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural cu cel de la data PIF. 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 discuțiilor cu reprezentanții proprietarului, evaluarea s-a realizat în ipoteza ca suprafețele înscrise în contractul de închiriere sunt conforme cu suprafața reală, aceste suprafețe fiind utilizate și în estimarea opiniei finale privind valoarea de piață a proprietății.
--	--

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



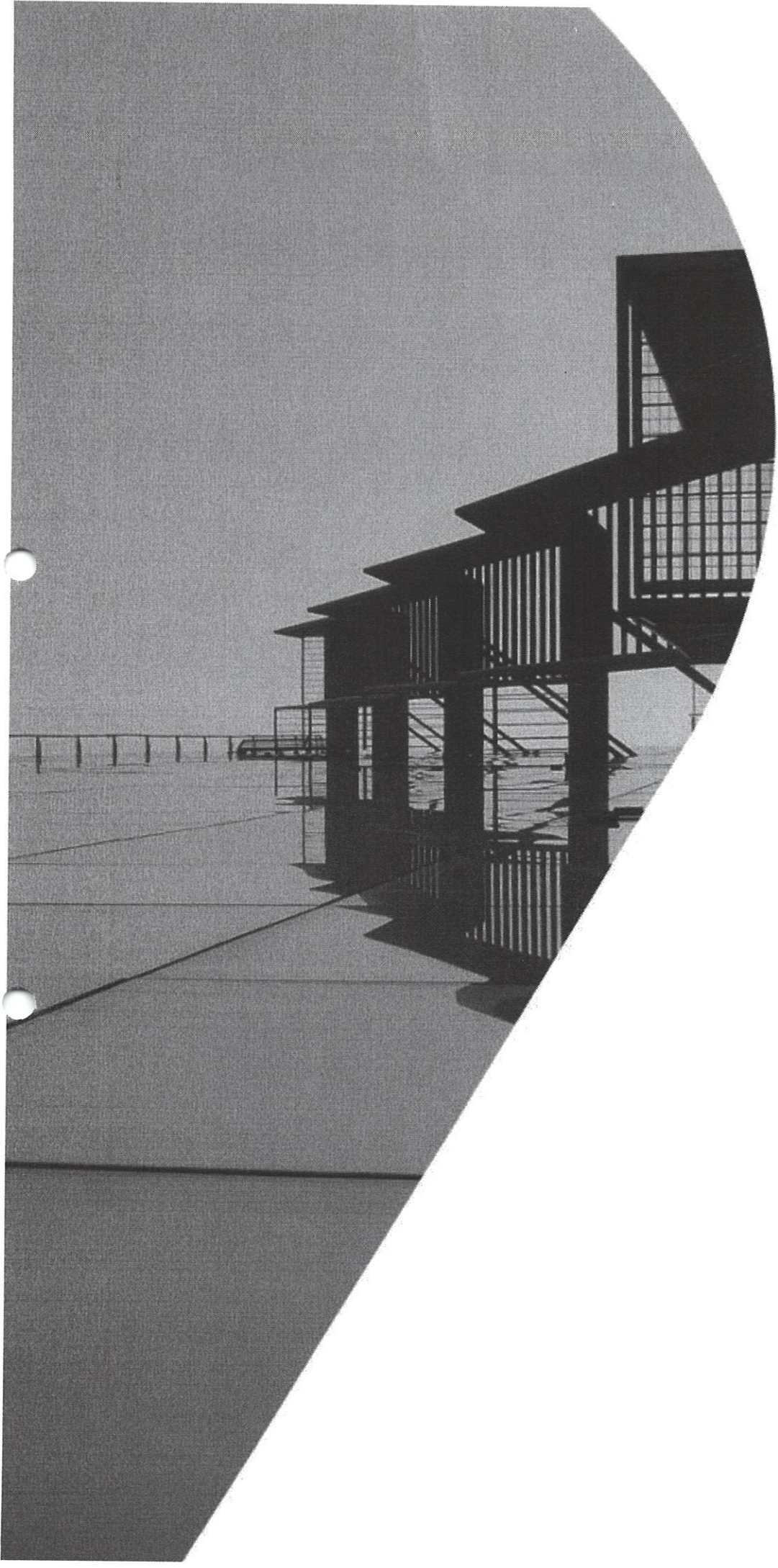
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific , în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✚ 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 și 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 nesemnate ale declarației privind evaluarea

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





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 desemnați

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 în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Adresa proprietății

Hunedoara, str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Hunedoara, cod postal RO-331093

Proprietar

Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietar (Statul Roman) în baza documentelor avute la dispoziție.

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

Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 59 / 18.03.2015, perioada contractuală fiind valabilă până la 28.02.2025, conform Act Adicional nr. 1 / 13.02.2020.

Chirias : TUCHILUS LIDIA - LILIANA, identificat prin CI seria HD nr. 992633, eliberat de SPCLEP Hunedoara.

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

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 - Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard :

✓ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 25.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2023. Data evaluării este **25.07.2023**.

25.07.2023

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

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

Inspecția a fost efectuată în data de 25.07.2023, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 2 camere + dependințe, a fost analizată structura apartamentului pentru evidentiarea unor eventuale modificări, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

La data evaluării nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un releveu / o documentație cadastrală a apartamentului.

La data inspecției nu s-au constatat modificări structurale vizibile ale apartamentului, formulându-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural cu cel de la data PIF.

Tipul valorii utilizate

Moneda evaluării

Data evaluării

Data raportului

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății



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 discuțiilor cu reprezentanții proprietarului, evaluarea s-a realizat în ipoteza ca suprafețele înscrise în contractul de închiriere sunt conforme cu suprafața reală, aceste suprafețe fiind utilizate și în estimarea opiniei finale privind valoarea de piață a proprietății.

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

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

- ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 59 / 18.03.2015 cu anexe

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Alte informații, respectiv:

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

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

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și împărtășite și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Administratorului proprietății și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate al Statului Roman asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil;

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale apartamentului / blocului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Ipoteze semnificative



- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu vizat de un topograf autorizat ANCPI, suprafețele utilizate în estimarea valorii de piață fiind cele preluate din contractul de închiriere, formulându-se ipoteza ca acestea corespund cu suprafețele reale. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și 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 ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



Ipoteze speciale semnificative

- ✓ 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. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.
- ✓ Identificarea dreptului de proprietate pentru proprietatea evaluată, inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara, s-a făcut conform contractului de închiriere 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Descrierea raportului



PREZENTAREA DATELOR



Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

✓ Contract de inchiriere nr. 59 / 18.03.2015 :

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Hunedoara, cod postal RO-331093, având Au totală = 36,36 mp, din care Au camere = 24,67 mp și Au dependințe = 11,69 mp.

Proprietatea evaluată face parte din domeniul locativ aparținând domeniului privat al Statului Roman și aflat în administrarea Municipiului Hunedoara.

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

Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 59 / 18.03.2015, perioada contractuală fiind valabilă până la 28.02.2025, conform Act Adicional nr. 1 / 13.02.2020.

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

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.

În vederea determinării valorii de piață, 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 .

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică rezidențială, identificată ca zona Micro 6, la limita cu Micro 4.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

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

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială M6.

- Proprietatea evaluată se afla pe str. Intrarea Spicului, în apropiere de fosta Școala Gimnazială nr. 10 .
- Accesul la proprietate se face direct din str. Intrarea Spicului, la care se ajunge prin str. Arenei – str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, respectiv din str. Arenei – str. Strandului – st. Intrarea Spicului. 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 realizată în baza adresei postale.

Informații despre amplasament.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

str. Arenei – str. B.St. Delavrancea – str. Intrarea Spicului sau str. Arenei – str. Strandului – str. Intrarea Spicului	Drum asfaltat	Public
--	---------------	--------

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

Zona studiata este una preponderent rezidențială, caracterizată prin blocuri de locuințe P+4. Izolat se regasesc spații comerciale de cartier amenajate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona. Cele mai apropiate centre comerciale sunt PROFi (adiacent blocului), respectiv la cca.1 km (Kaufland, Supeco, etc.).

Descrierea apartamentului. Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: Au totală=36,36 mp, din care Au cam=24,67 mp, Au dependințe=11,69 mp.
- Structura apartamentului : semidecomandat , fără balcon, compus din :
 - Hol intrare , bucătărie, camera de zi cu acces decomandat din hol,
 - Camera – dormitor cu acces semidecomandat din camera de zi , Sas și baie

Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.



Descrierea apartamentului

Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă (CT proprie)

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Blocul a fost construit în anul 1972 . Regim de înălțime: P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton – radier general ; Structura de rezistență este realizată pe cadre din beton armat
- Pereți de compartimentare din placi de beton;
- Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat
- Acoperișul clădirii este de tip terasa necirculabilă, hidroizolat.
- Numar de restantieri la plata intretinerii: mediu
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare.
- Risc seismic: 6
- Aspect exterior al clădirii este satisfăcător (sistem termoizolant realizat izolat la cateva apartamente), aspect interior satisfăcător (zugraveli în var, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa metalică la intrarea în scara.

Date privind apartamentul :

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

Descrierea amenajărilor și
construcțiilor

Calitatea finisajelor interioare: medii

- ✓ Finisaj pereti interiori: zugraveli vopsea lavabila;
- ✓ Pardoseli: parchet lamelar in camere, gresie in holuri, bucatărie, baie;
- ✓ Placari la pereti: faianta in baie, bucatărie;
- ✓ Tamplarie exterioara – structura PVC cu geam termopan;
- ✓ Tamplarie interioara – fara usa la bucatarie, camera de zi, SAS, usa standard la dormitor, usa din structura PVC cu sticlă la baie;
- ✓ Usa acces apartament – metalica

Instalații interioare:

- ✓ Instalatii si dotari electrice functionale, medii: corpuri de iluminat , aparate electrice.
- ✓ Instalatii si dotari termice functionale, medii: centrala termica proprie, încălzire prin calorifere metalice.
- ✓ Instalatii si dotari sanitare functionale: obiectele sanitare sunt montate.
- ✓ 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 și
taxele

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

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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe. 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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- **Tipul proprietății imobiliare: apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe;**
 - **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri mici / medii;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotări funcționale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
 - **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare/inchiriere in zona Micro 6 și zonele periferice ale municipiului
 - **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate un numar redus de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Majoritatea apartamentelor oferite sunt cu 2 camere, cu finisaje similare;
 - **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine;
- În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 6 și zona periferică a municipiului Hunedoara .

Pasul 3. Analiza cererii

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implică 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 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.
- **Potențialii cumparatori si chirieasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajati in sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate..
- **Interesul investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in apropierea centrelor comerciale, cu acces facil catre zonele de interes ale localitatii;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere, urmate de locuintele unicamerale, in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul cei mai putini dintre potentialii cumparatori.
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate apartamentele din categoria „*mass-market*” (amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în interiorul cartierelor) si mai puțin cele încadrate în categoria „*middle-market*” sau segmentul “*premium*”;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

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

- **oferta de vanzare, unitati noi** – insuficienta, asezata pe un trend descendent;
- **oferta de vanzare, unitati vechi** – număr mediu, suficient de unități 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;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între **10.000 Euro și 20.000 Euro**



- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): 10 - 15%

- reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu este cazul

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Prețurile rezidențiale au înregistrat o scădere comparativ cu trimestrul precedent. Această scădere este un semn că piața rezidențială trece printr-o etapă de reajustare caracterizată prin stagnare sau chiar posibilă regresie. Evoluția pieței este direct afectată de condițiile mai dure de finanțare.

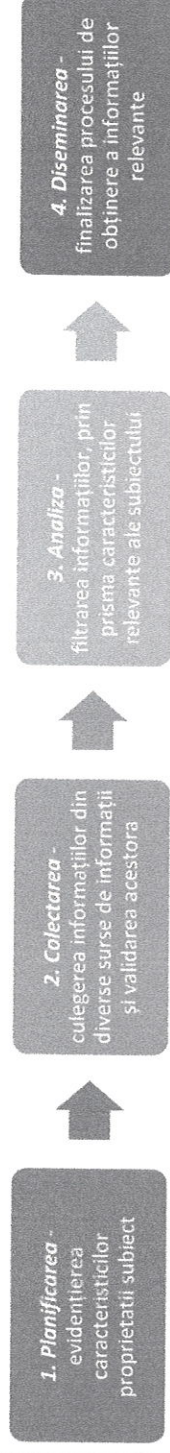
Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențiali cumpărători își pot amâna planurile de achiziție așteptând ca prețurile să se stabilească și inflația să revină la niveluri normale. Cum achiziționarea unei noi locuințe devine mai puțin accesibilă, mulți cumpărători ar putea trece la o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

În prezent în apropierea României se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

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

Procesul de colectare a
informațiilor relevante pentru
evaluarea proprietății

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



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

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, 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.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

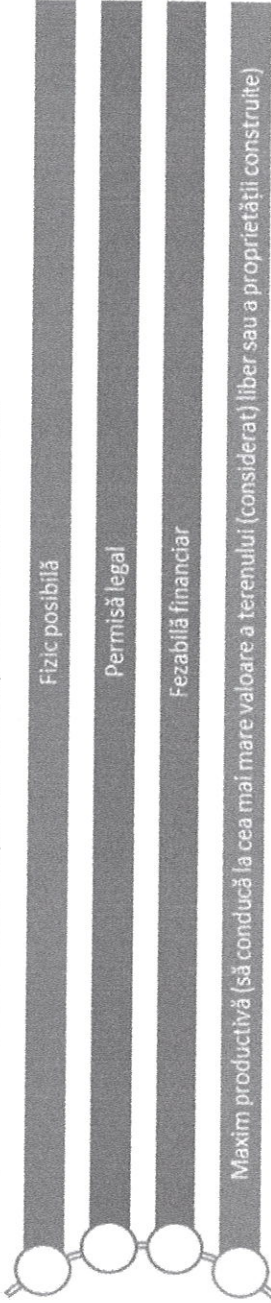
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

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



Cea mai bună utilizare

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

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

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

Ca urmare, cea mai bună utilizare este cea actuală, de **proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe**.

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

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 piața
- 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 în vedere tipul proprietății (apartament în bloc), scopul evaluării și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat doar abordarea prin piață . Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece diferența dintre chiria efectivă – stabilită administrativ și chiria de piață este semnificativă. 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 aplicată.

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 înțelege 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 înțelege 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.

Abordarea prin piață

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 în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

Analiza rezultatelor

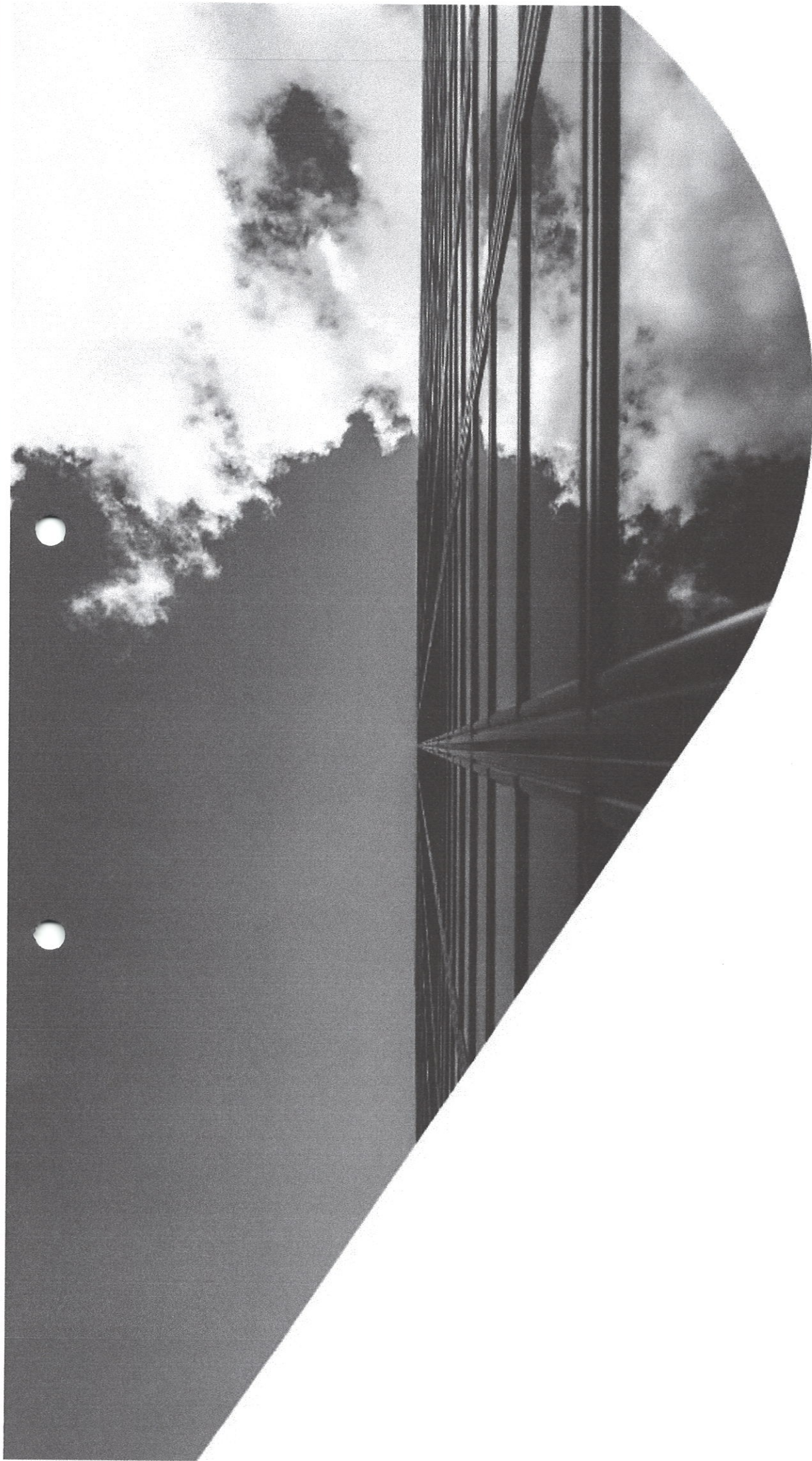
Concluzia asupra valorii

10.400 EUR

echivalent

51.210 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

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

FairValue

Evaluare:	În scopul:
✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garanții împrumuturilor □ raportări financiare
✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ impozitării
✓ Instrumente financiare	✓ fuziunii/divizării
✓ Active necorporale	✓ delistării de la bursă etc

Servicii oferite

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

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 monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Echipa

- ✓ 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

Experiență

Certificări

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

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:
 - o analiza pe perechi de date;
 - o analiza datelor secundare;
 - o analiza statistică;
 - o analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
 - o analiza comparațiilor relative;
 - o analiza tendințelor;
 - o analiza clasamentului;
 - o interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

✓ Analiza pe perechi de date

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

✓ Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:
1. Planificarea – In aceasta etapa au fost 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, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Aceasta etapa presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate .

● In cazul prezentei evaluări, 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 - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluării.

● Proprietatile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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 (€)	-	12,000 €	15,000 €	13,900 €	16,000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	0	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluării	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Micro 6 str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4 sc.A, et.3, ap. 15	Micro 6 str.Strandului nr. 1, bl. L2	Micro 6 str. Batiz, bl. D5	Micro 6 str. Batiz , bl.D3	Micro 6 str.Batz bl. F4
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	locatie similara	locatie similara
SUPRAFATA UTILA	36	28	36	30	33
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	da	nu
BALCON	nu	nu	da	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1972	1971	1970	1970	1970
ETAJ/NIVEL	3/P+4E	2/P+4E	3/P+4E	P/P+4E	2/P+4E
FINISAJE	medii	medii , usor superioare	superioare	medii / superioare	superioare
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie	CT proprie
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

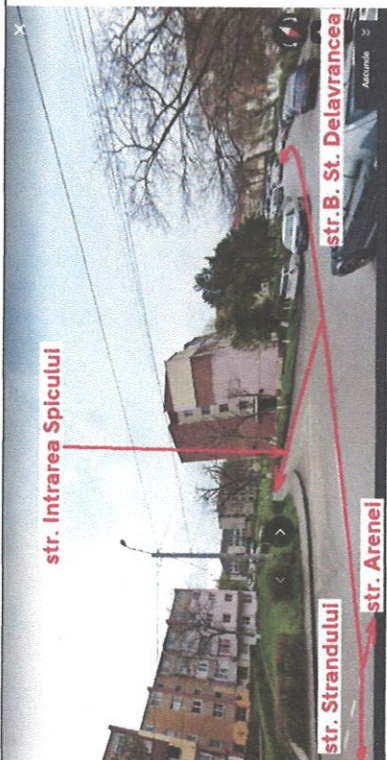
Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

ABORDAREA PRIN PIATA										Anexo 2
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT										
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D		
PRET DE OFERTĂ (€)		12,000 €		15,000 €		13,900 €		16,000 €		
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		
Marja negociere (% & €)	-15%	-15%	-1,800 €	-15%	-2,250 €	-15%	-2,085 €	-15%	-2,400 €	
Preț vanzare (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
Ajustări specifice tranzacționării										
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		La piata		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
CONDITII DE VANZARE		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual		actual		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		10,200 €		12,750 €		11,815 €		13,600 €		
Ajustări specifice proprietății										
LOCALIZARE	Micro 6 str. Intrarea Spicului nr. 3, bl. L4 sc.A, et.3, ap. 15	Micro 6 str.Strandului nr. 1, bl. L2		Micro 6 str. Batiz, bl. D5		Micro 6 str. Batiz , bl.D3		Micro 6 str.Batiz bl. F4		
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie similara		locatie similara		
Ajustare (%) (€)		0.0% 0 €		0.0% 0 €		0.0% 0 €		0.0% 0 €		
Caracteristici fizice										
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		mobilat		mobilat		
Ajustare(€)		0 €		0 €		-1,500 €		-1,500 €		
SUPRAFATA UTILA	36.36 mp	28.00 mp		36.00 mp		30.00 mp		33.00 mp		
Ajustare (%) (€)		8.8% 900 €		0.0% 0 €		5.9% 700 €		2.9% 400 €		
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		da		nu		
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		-600 € -5%		0 € 0%		
BALCON	nu	nu		da		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		-500 € -4%		0 € 0%		500 € 4%		
ANUL PIF / VECHIME	1972	1971		1970		1970		1970		
Ajustare(%) (€)		0.5% 50 €		1% 128 €		1% 118 €		1% 136 €		
ETAJ/NIVEL	3/P+4E	2/P+4E		3/P+4E		P/P+4E		2/P+4E		
Ajustare(%) (€)		-2% -204 €		0% 0 €		5% 591 €		-2% -272 €		
FINISAJE	medii	medii , usor superioare		superioare		medii / superioare		superioare		
Ajustare(%) (€)		-15€/mp -545 €		-50€/mp -1,818 €		-25€/mp -909 €		-60€/mp -2,182 €		
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat		
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
INCALZIRE	CT proprie	CT proprie		CT proprie		CT proprie		CT proprie		
Ajustare(%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		201 €		-2,191 €		-1,600 €		-2,918 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		2%		-17%		-14%		-21%		
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		
Ajustări (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		201 €		-2,191 €		-1,600 €		-2,918 €		
PRET AJUSTAT(€)		10,401 €		10,560 €		10,215 €		10,682 €		
Ajustare totala neta (€)		201 €		-2,191 €		-1,600 €		-2,918 €		
Ajustare totala neta procentuala (%)		2%		-17%		-14%		-21%		
Ajustare totala bruta absoluta (€)		1,699 €		2,446 €		4,418 €		4,990 €		
Ajustare totala bruta procentuala(%)		17%		19%		37%		37%		
Numar ajustari (#)		4		3		6		6		
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		10,400 € , echivalent a		51,210 lei		286 €/mp		1409 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 procentuale.										
Curs valutar : 4.9245 lei/€										

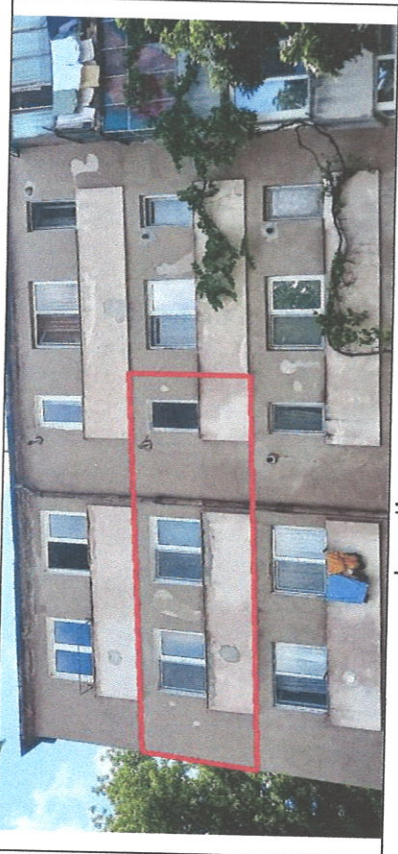
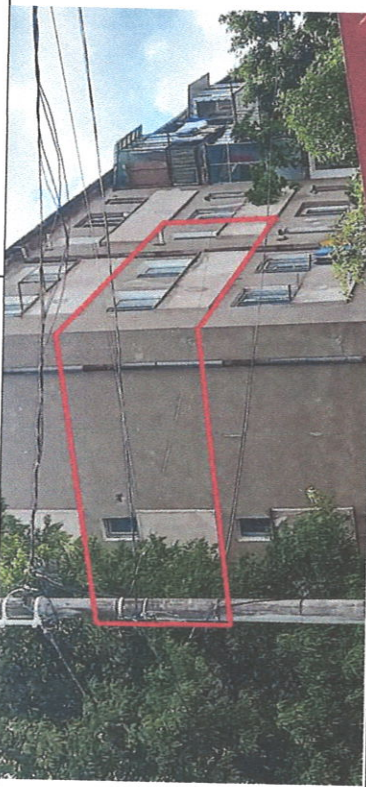
JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE				
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat ca o valoare medie, având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate cuprinse între 10 - 15%.				
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Ajustări specifice proprietății				
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:				
Localizarea comparabilelor :	A: Micro 6 str.Strandului nr. 1, bl. L2	B: Micro 6 str. Batiz, bl. D5	C: Micro 6 str. Batiz , bl.D3	D: Micro 6 str.Batiz bl. F4
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similara	B: similara	C: similara	D: similara
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 0%	si pt. D: 0%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea langa o zona de agrement, sau in imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:				
Componente non imobiliare	A: nu este cazul A: 0 €	B: nu este cazul B: 0 €	C: mobilat C: -1,500 €	D: mobilat D: -1,500 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu 0 €, pentru C cu -1500 € și pentru D cu -1500 €.				
Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de pe piața specifică unde au identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni si compartimentari similare este de 1.000 € – 3.000 €.				
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:				
Intrucat suprafata comparabilei A (28 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (36.36 mp), s-a aplicat o ajustare de 9 %.				850 €
Intrucat suprafata comparabilei B (36 mp), este similara cu cea a proprietatii subiect (36.36 mp), nu sunt necesare ajustari.				700 €
Intrucat suprafata comparabilei C (30 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (36.36 mp), s-a aplicat o ajustare de 6 %.				700 €
Intrucat suprafata comparabilei D (33 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (36.36 mp), s-a aplicat o ajustare de 3 %.				300 €
Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cat sa influenteze pretul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustari , chiar daca criteriul "suprafata utila" este de natura a influenta pretul direct de vanzare a unui apartament, diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra pretului de vanzare.				
Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferenta de suprafata dintre comparabila si subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort provenit din marimea apartamentului.				
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:				
In urma analizei pietei s-a estimat ca pretul mediu pentru un loc de parcare supratetran, este de cca. : 500 Eur.				
AJUSTARI PENTRU BALCON:				
Nu este cazul.				
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:				
Construcția A fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 0.49%.				
Construcția B fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.				
Construcția C fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.				
Construcția D fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.				
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților. Nivelul ajustării a fost estimat având în vedere uzura fizică a elementelor cu viață lungă ale proprietății. Astfel, s-a luat în calcul o durată de viață de 100 ani și s-a stabilit pentru 2 ani o ajustare negativă de 1%, respectiv pentru 1 an de 0,5%.				
AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:				
Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc.				
Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 5% - 15% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe.				
Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:				
Amplasare in cadrul imobilului: Ap. subiect:	3/P+4E	Comp.A: 2/P+4E	Comp.B: 3/P+4E	Comp.C: P/P+4E
Ajustările pt. pozitia in cadrul imobilului (etaj), sunt :		Comp.A: -2%	Comp.B: 0%	Comp.C: 5%
				Comp.D: 2/P+4E
				Comp.D: -2%
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 prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orienteaza catre un interval mediu cca. 20 €/mp de suprafață utilă, care a fost adaptat pentru fiecare comparabila functie de diferenta de finisaje.				
Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: medii , usor superioare	B: superioare	C: medii / superioare	D: superioare
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai buna	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna
Ajustările aplicate comparabilelor :	A: -15 €/mp	B: -50 €/mp	C: -25 €/mp	D: -60 €/mp
Astfel:				
Comparabilei A, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -15Eur/mp.				
Comparabilei B, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.				
Comparabilei C, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.				
Comparabilei D, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -60Eur/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 participantilor pe piata si de analiza datelor secundare de pe piata imobiliara 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:				
Nu este cazul.				
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:				
Proprietățile A i s-a aplicat o ajustare de cca.0 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.0 € iar pentru D de cca.0 €.				
AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE				
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui elemente de comparație.				
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE				
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere				



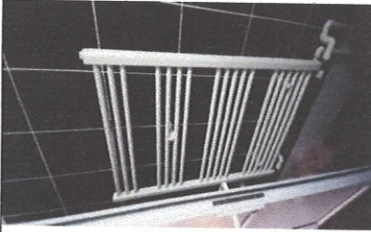
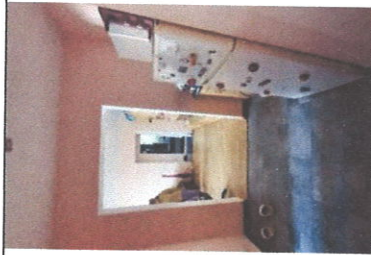
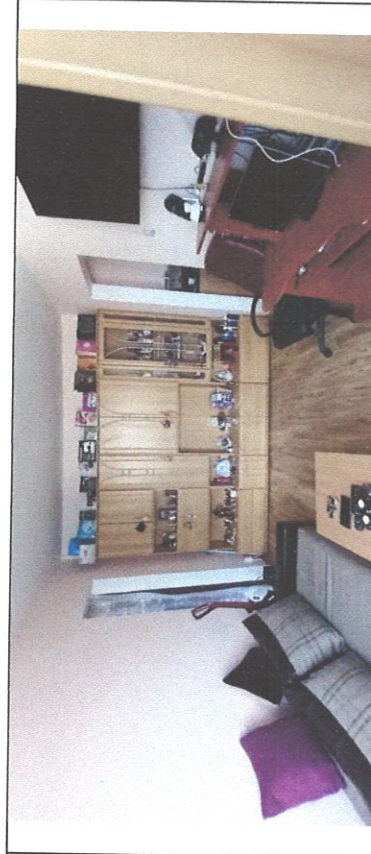
ANEXA 3 – FOTOGRAFII

	
Acces în zonă	Acces în zonă
	
Acces în zonă	Acces în zonă
	
Acces în zonă	Acces în zonă



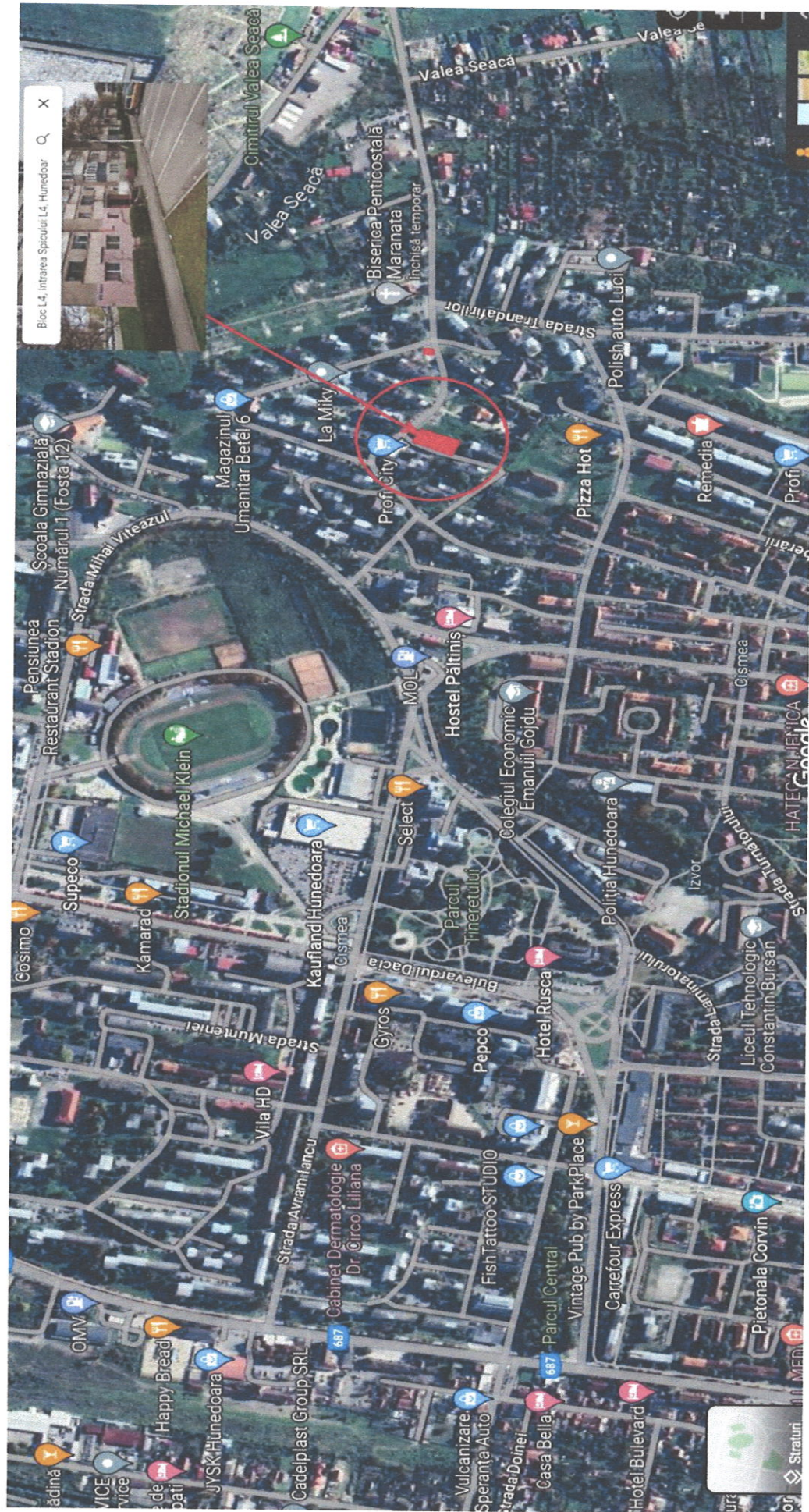
			
Vedere bloc+ parcare în zonă + acces în scara blocului		Localizare apartament	
			
			
Localizare apartament		Aspecte casa scării	
			
Vedere casa scarii – etaj 3		Vedere hol apartament + bucătărie	



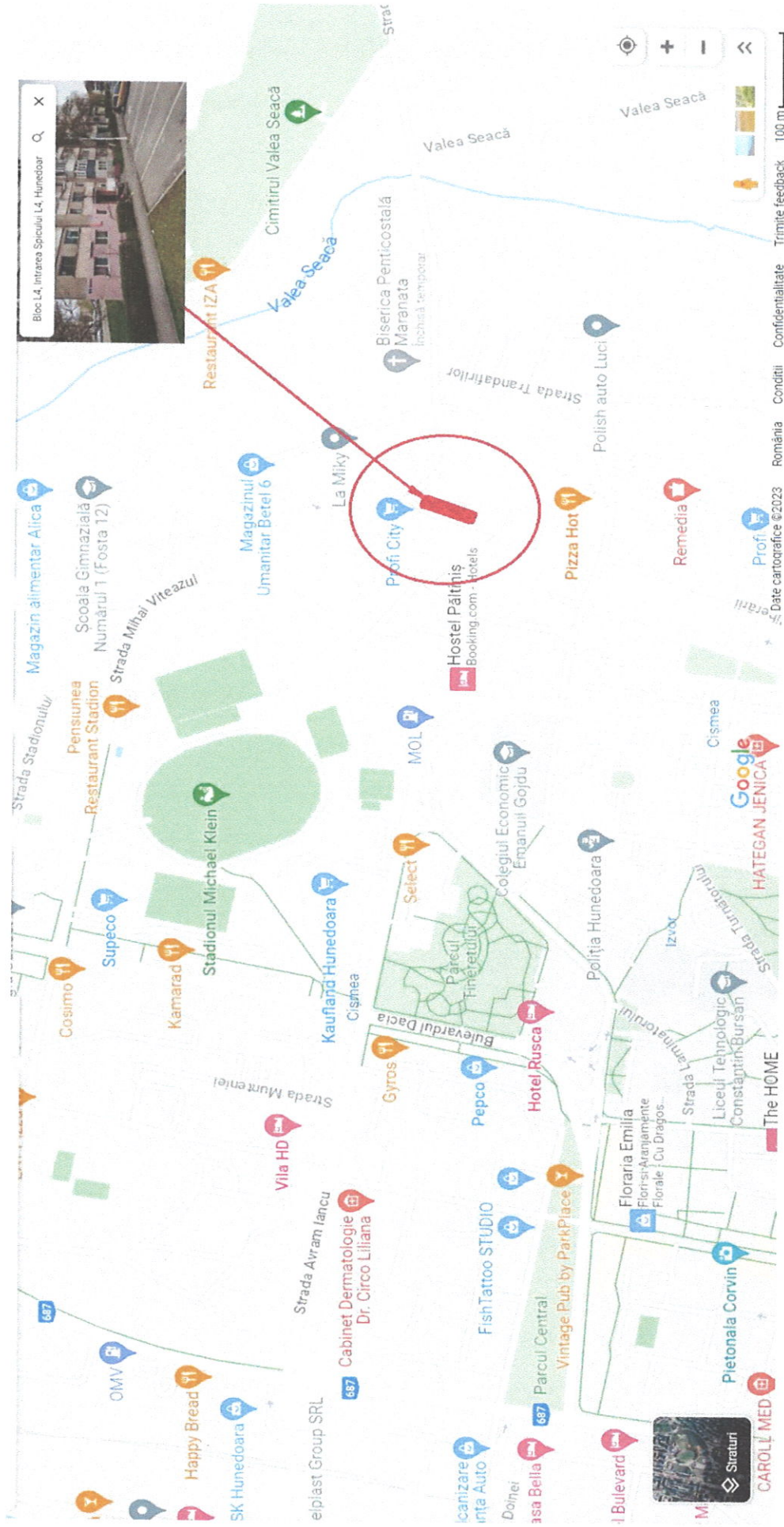
			
Vedere baie	Vedere baie	Vedere hol	Vedere camera de zi
			
Vedere camera de zi	Vedere camera de zi	Vedere dormitor	



Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Anexa 5 - Documente:

MUNICIPIUL HUNEDOARA
NR. 59 / 18.03.2015



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabile

Între Municipiul Hunedoara, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 Județul Hunedoara, reprezentat prin Primar VIOREL ARION, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și COJOCARIU LILIANA legimată cu încredințare acta HD nr. 309140 eliberată de SPICLÉP HUNEDOARA, în calitate de chiriaș, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuințelor nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicată cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, încredințează, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în cu chirie locuința din Hunedoara INTRAREA SPICULUI NR.3 BL. L4 SC. A ET. 3 AP. 15, Județul Hunedoara, compusă din 2 camere, în suprafață de 24.67 mp și dependințe în suprafață de 1169.00 mp, altele de suprafață în suprafață de 0.00 și curte, grădini în suprafață de 0.00 mp.

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

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de 01.03.2015 până la data de 28.02.2020 .

II. CHIRIA AFERENȚA LOCUIȚEI ÎNCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 30.00 RON, calculată în conformitate cu prevederile legale.

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

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

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

Napla în termen la chiriaș are o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează a celeia chid suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

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

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

- să predă 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 închirierii locuinței;

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

- administratorul este de acord ca, chiriașul să procedeze la încheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, canal, apă, curent electric).

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte regulamentele tehnice și dispozitiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejdiască, prin deciziile și acțiunile sale, viața, bunurile și mediul.

- să efectueze lucrări de întreținere, reparări sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalările de utilități pe cheltuielile proprii a chiriașului;

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

- dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparări 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 închiriere;

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

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

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 cel puțin 3 luni consecutive;

- chiriașul a primit încredințarea strictă locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altele bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părți ale acestora;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă coexistența sau împiedică folosirea normală a locuinței;

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

- chiriașul nu a achitat taxa comună pe o perioadă de 3 luni;

- chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;

- chiriașul a solicitat 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 termenul și modalitățile prevăzute în contract. Obligația de restituire a bunului dat în locuință, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 și art.1809, C.civ; desăvârșirea constituie titlu executoriu și se reziliaza contractul pentru napla chiriei și a taxelor comune în termen de 3 luni consecutive de napla.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data plății dărilor de napla de către titularul contractului sau de la data înregistrării deciziei, dacă persoana îndreptățită prin lege nu au solicitat locuința.

Chiriașul are obligația de a plăti locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locuința nu s-a reînchiriat.

Chiriașul 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 dispozițiile și obligațiile ce decurg din prezenta 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 18.03.2015 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

V. ALTE CLAUSURI

Chiriașul are obligația de a plăti locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locuința nu s-a reînchiriat.

Chiriașul 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 dispozițiile și obligațiile ce decurg din prezenta 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 18.03.2015 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

V. ALTE CLAUSURI

Chiriașul are obligația de a plăti locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locuința nu s-a reînchiriat.

Chiriașul 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 dispozițiile și obligațiile ce decurg din prezenta 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 18.03.2015 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

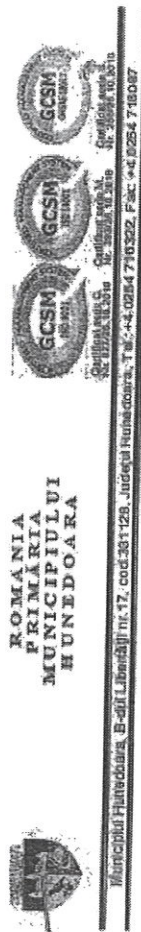
CHIRIAS
COJOCARIU LILIA

Director A.T.P.U.
Ing. Corina Oprișu

Serviciu F.L.R.A.P.,
Lasilau Milton Danut

(Vizat consilier juridic,
Cons-Jur. Preda Camelia

Vizat PRIMĂRIA HUNEDOARA
Clădirea
Serviciu Control
Primăria Hunedoara
Intocmit
Bordura Mirela



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716067

ACT ADIȚIONAL

NR. 1 din data de 13.02.2020

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr. 59 / 18.03.2015

Între:

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

și COJOCARIU LIDIA LILIANA legitimat cu C.I. seria HD, nr. 815346, CNP 2730807203137 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungeste Contractul de închiriere nr. 59/18.03.2015 pentru locuința situată în Hunedoara, INTRAREA SPICULUI NR. 3 BL. L.4 SC. A ET. 3 AP. 15; Jud Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.03.2020 la data de 28.02.2025.

Art.2 Se modifică în mod corespunzător Cap.1 OBIECTUL CONTRACTULUI, alin(4) din contract.

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOUTANU

ADMINISTRATOR PUBLIC

CRISTINA PONTA

Director Executiv,

Direcția Economică

Aurelia Anisoara Popa

Seș Serviciu FLRAPAI,
Odeta Viviana Ciocirile

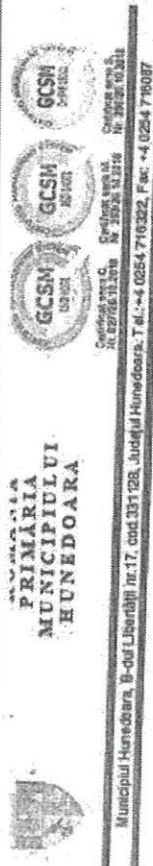
Vizat consilier juridic,
Preda Camelia

Intocmit,
Criser Maria

LOCATAR,

COJOCARIU LIDIA LILIANA

Copie



ACT ADIȚIONAL

nr. 2 din data de 15.09.2020

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr. 59 / 18.03.2015

Se modifică preambulul la contractul de închiriere nr. 59 / 18.03.2015 astfel:

Art.1

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 TUCHILUS LIDIA LILIANA legitimat(ă) cu buletin (carte) de identitate cu seria HD, nr. 992633, eliberat(ă) de SPCLP Hunedoara în calitate de chirieș, în baza prevederilor Codului civil, ale Legii Locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 448/2006 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Ordonanței de urgență nr. 40/1999 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOUTANU

ADMINISTRATOR PUBLIC

CRISTINA PONTA

Director Economic

Aurelia Anisoara Popa

Seș Serviciu FLRAPAI,
Odeta Viviana Ciocirile

Vizat consilier juridic,
Preda Camelia

Intocmit,
Criser Maria

LOCATAR,

TUCHILUS LIDIA LILIANA

Tuchil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROUL FOND LOCATIV SI RELATIA CU ASOCIATII DE PROPRIETARI
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

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

Conform referat nr. 40428/04.05.2023
DA33278270

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

39 serv.

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	VALOARE TVA	VALOARE cu TVA	Termen de livrare		
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - pentru vânzarea a 5 locuințe convenabile construite din fondul de stat situate în municipiul Hunedoara: - str. Prutului nr. 6, bl. D1-8, Sc. B, et. 3, ap. 34; - str. Alesea Cocsariilor, 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 patrimoniul prin vânzare. - Intocmirea celor 5 rapoarte 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. 30 ZILE CALENDARISTICE, DE LA PRIMIREA FACTURII, CU RESPECTAREA LEGII NR. 72/2013

PRIMAR
BOBOUTANIDAN

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

P. SEF SERVICIUL ACHIZITI PUBLICE
PUISORU CLAUDIA MIHARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

BIROUL FOND LOCATIV SI RELATIA
CU ASOCIATII DE PROPRIETARI
HERBAN DESSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 74381/26.05.2023
AAANRE5H2MB



Raport de evaluare
719 / 25.07.2023

Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-hunedoara/8868e8i3e2567847d407f0166di95i6g.html>

publi24.ro

0770230339

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

Apartament hunedoara

Hunedoara, Hunedoara

12 000 EUR Negociabil

Validabil din 28.05.2023 09:55:04 429€/m²

Specificatii

Suprafata utila

28,0 m²

Descriere

apartament de vânzare,hunedoara
dotat cu gaz,termopan,centrala,contonizare apa-gaz-curent

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Descriere

apartamentul este format din două camere bucatărie baie centrală termopane este situat în Hunedoara Micro 6 etaj 2 stație autobuz taxi și magazin
Profi str. Strandului.



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 2

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-IdVa79.html>



Postat 31 mai 2023

Apartament 2 Camere Etajul 3

15 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 36 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

DESCRIERE

Vand apartament 2 camere in Micro 6, strada Batiz, blocul D5, etaj 3 din 4. Apartamentul este semidecomandat

-2 camere

-Bale

-Bucatarie si camara, camara se poate sparge pentru decomandare

Are centrala functionala, toate taxele si utilitatile platite la zi.

Parchetul este lacuit recent.

Are gresie si faldanta si in holul de la intrare si in bucatarie si in baie si in holul mic.

Zona este ok, linistita cu vecini buni.

Balconul este inchis in cornier.

Arata bine, se poate locui in el asa cum este!

Sunt proprietar nu agentie.

Se poate preda in ziua semnarii contractului.

PRET USOR USOR Negociabil, nu raspund la mesaje.





Raport de evaluare
7/19 / 25.07.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 3

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

Valoarea din 04.04.2023 21:45:21 463€/m²

Specificatii

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

0722752276

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Pret in euro/Vand sau schimb apartament cu 2 camere+2locuri de parcare.in m6 str Batiz,loc Hunedoara.PROPRIETAR(NU SUNT AGENTIE) izolat, centrala termica functionala, faianta, 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 diferenta on functie de zona 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!!





Raport de evaluare
719 / 25.07.2023

Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

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

publi24.ro

0745161743

Validat 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 m²

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 antiefracție, parchet din lemn. Apa contorizată individual, fără restanțe sau datorii. Mobila de bucătărie în stare bună, inclusă în preț.

Anunț promovat de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 5

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-zona-m6-profi-etaj-2-IDwcFI>

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agenție 0725 511 799

Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M6-Profi, etaj

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M6-Profi, etaj 2 **17 500 €**
515 €/m²

[Hunedoara, Hunedoara](#)

Prezentare generală

Suprafață	34 m²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	2	Stare	foarte buna
Etaj	2/4	Condiții de vânzare	mobilat integral

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, zona M6-Profi, etaj 2, bloc cu 4 etaje, 34mp.

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

Apartamentul se vinde utilat-mobilat integral, cum se vede în fotografii!

PREȚ: 17.500 EURO NEGOCIABIL!!

Particularitati

Tip proprietate	locuinta utilizata	Facilitati	cablu tv, internet, telefon
Tip vânzător	agenție	Siguranta	usa metalica, interfon
Tip cladire	bloc	Facilitati	mobilier, masina de spala
Tip geamuri	plastic	Material de constructie	caramida
Lift	nu		





Raport de evaluare
719 / 25.07.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/i58718438f6275i6165h241562dd7f37.html>

publi24.ro

0741020802

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

Apartament 2 camere

Hunedoara, Hunedoara

10 500 EUR negociabil

Valabil din 22.05.2023 11:33:20 214€/r

Specificatii

Suprafata utila

49,0 m²

Descriere

Vând apartament 2 camere,decomandat,etaj 9/10, compus din sufragerie,dormitor,bucatarie,baie,hol,debara,balcon,fara imbunatatiri; zona Mic Nord,Hunedoara.Pret: 10500 Tel. .Calin

Vezi detalii pe www.romimo.ro



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

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

storia



Regal Imobiliare



Raul Serafincianu

Agenție 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

[Hunedoara, Hunedoara](#)

Prezentare generală

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

Centrala termica proprie

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	agenție	Lift	nu
Libera de la	fără informații		





Raport de evaluare
719 / 25.07.2023

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 8

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-m6-IDhb5V2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



dunaregabriel41

PRIVAT ⓘ

Pe OLX din mai 2023 Activ pe 15 iunie 2023

Postat 02 iunie 2023

Apartament 2 camere m6

10 000 €

Persoana fizica

Etaj: 4

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere.baie.balcon.bucatarie (de renovat) micro 6 strada Batiz.etaj4

ID: 253842138

Vizualizări: 1183

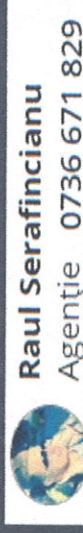


OFERTE DE VANZARE

Comparabila 9

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-6-zona-buna-etaj-3-mobilat-si-utilat-IDwcSn.html>

storia



Apartamente de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere, Micro 6, zona buna, etaj 3, mobilat si utilat

Apartament 2 camere, Micro 6, zona buna, etaj 3, mobilat si utilat **19 900 €**
603 €/m²

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

	Suprafață	33 m²		Etaj	3/4
	Numărul de camere	2		Stare	gata de utilizare

Descriere

Regal Imobiliare vinde apartament 2 camere, Micro 6, zona buna, etaj 3, centrala termica, termopane, balcon, mobilat si utilat

Particularitati

Tip proprietate locuinta utilizata Anul constructiei 1972

Tip vânzător agentie Lift nu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
BIROU FOND LOCATIV SI RELATIA CU ASOCIATII DE PROPRIETARI
localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

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

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

3 serv.

Conform referat nr. 40428/04.05.2023
DA33278270

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA		Termen de livrare	
								Zi	Lună	An	
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - pentru vanzarea 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 Cocșarilor, 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 patrimoniul 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

OBOUTANU DAN

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

p. SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

PUISORU CLAUDIA MIHOARA

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

ALBU MARINELA MARGARETA

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

Intocmit 3 ex
Iova Iacob Damian

AL 71381/26.05.2023
ADAVIDE LUMIN