



23-99980-PMH Primaria Hunedoara 24.11.2023

Fair Value

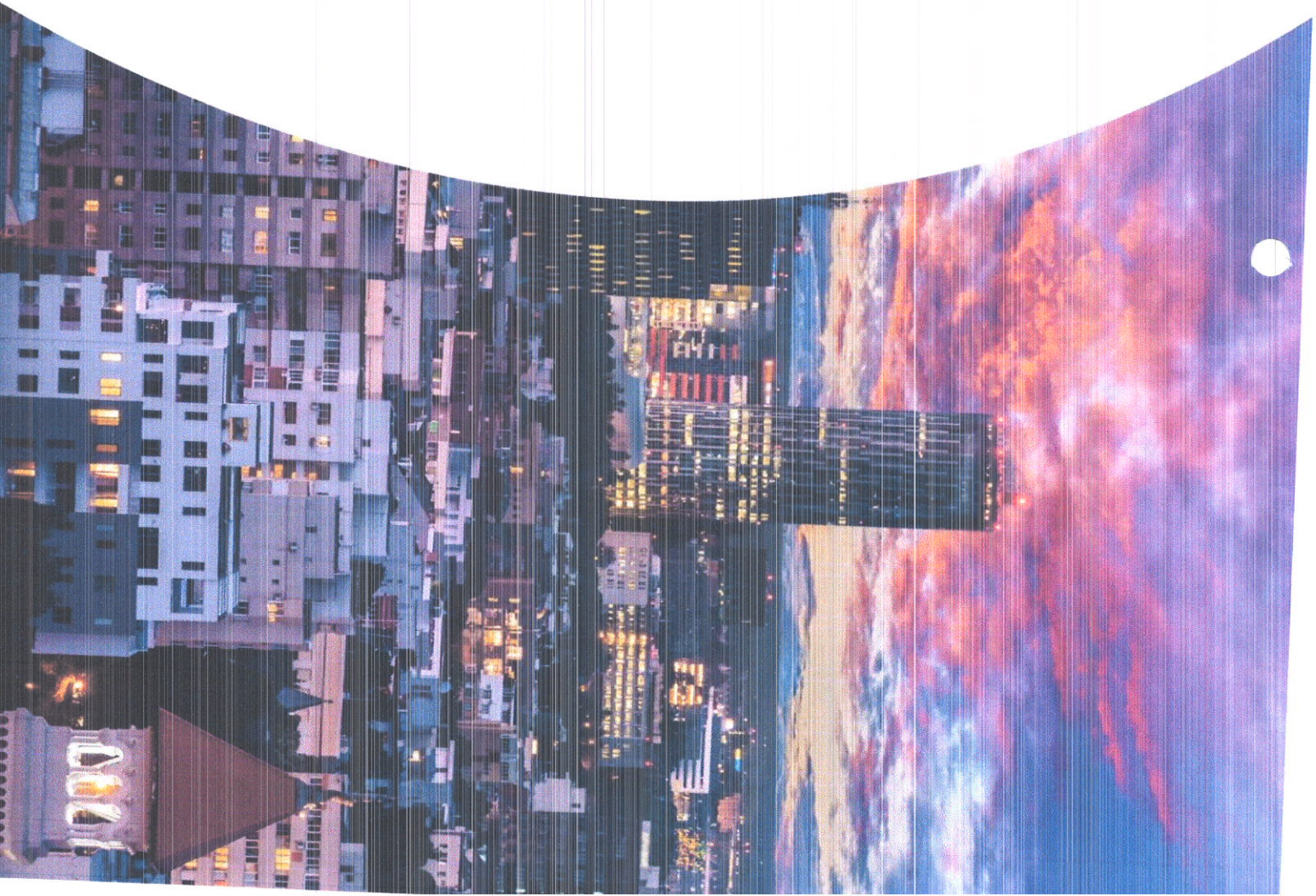
RAPORT DE EVALUARE

NR. 765 / 21.11.2023

Imobil (Apartament cu 1 cameră și dependințe)
Hunedoara, str. Bucegi nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8
Jud. Hunedoara, cod postal RO-331109
CF nr. 61561-C1-U13, Nr. Top : 2170/174/8

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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





FairValue

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

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

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

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

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Imobil (Apartament cu 1 cameră și dependințe)

Adresa: Hunedoara, str. Bucegei nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8, jud. Hunedoara, cod postal RO-331109
CF nr. 61561-C1-U13, Nr. Top : 2170/174/8

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 Oprita 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 21.11.2023, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ

Drept deplin de proprietate

12.400 EUR

61.600 LEI

VALOAREA DE PIAȚĂ

Mun. Hunedoara –

Cota 1/2 drept de proprietate (recomandare)

6.200 EUR

30.800 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 proprietății, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 21.11.2023 : 4,9709 lei / EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



[Signature]

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

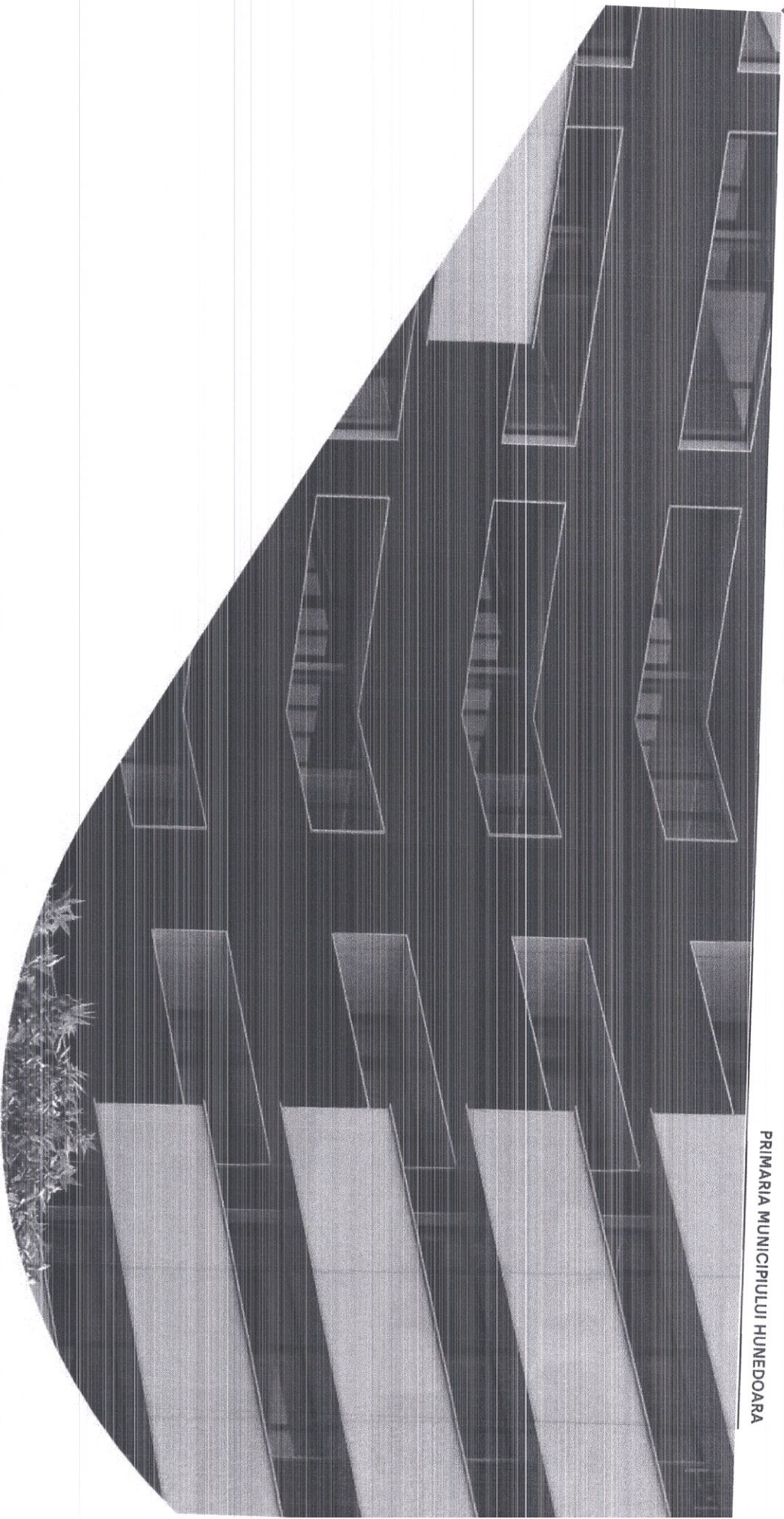


[Signature]



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	9
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	10
PREZENTAREA DATELOR	18
ANALIZA DATELOR.....	27
EVALUARE.....	33
ANEXE	36



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



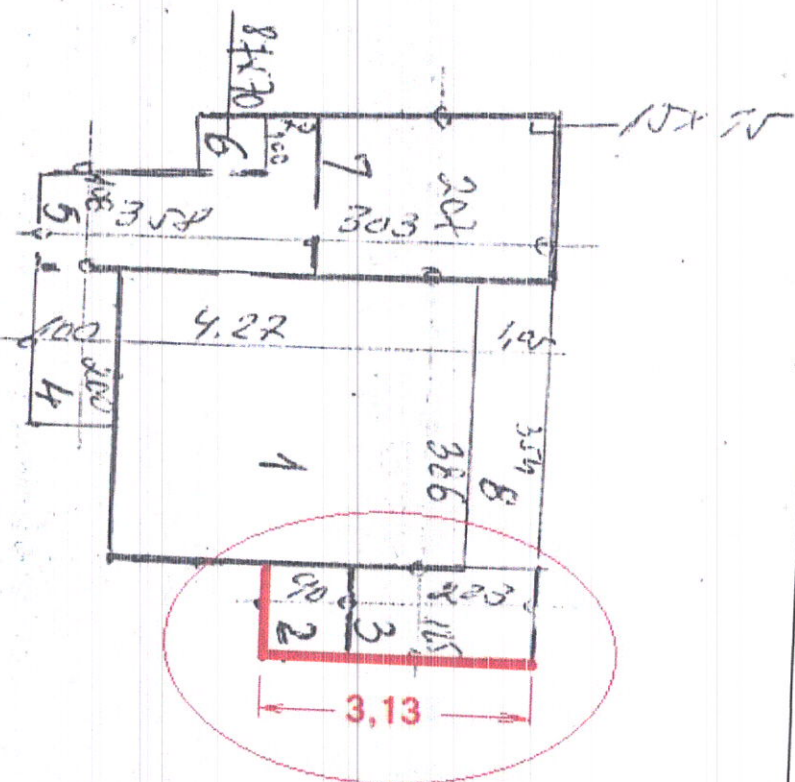


Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
Data raportului de evaluare		21.11.2023
Data inspecției		21.11.2023
Data evaluării		21.11.2023
Evaluator autorizat		Oprîia Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899
Compania de evaluare		FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director
Tip proprietate		IMOBIL (APARTAMENT CU 1 CAMERĂ ȘI DEPENDINȚE)
Adresa proprietății		Hunedoara, str. Bucegi nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8, jud. Hunedoara CF nr. 61561-C1-U13, Nr. Top : 2170/174/8
Cartier / amplasare		Zona de nord a municipiului Hunedoara, cartier Micro 3 la limită cu Micro 5
Cod poștal		RO-331109
Anul construirii		1964
Regim de înaltă		P / P+9
Utilități		Debransat de la toate utilitățile (energie electrică, apă, canalizare, gaz metan – 1 foc, fara sistem de încălzire)
Finisaje		Inferioare cu degradări structurale
Suprafețe	Construcție	Au totala = 33,78 mp din care : Au cameră = 16,48 mp , Au dependințe = 17,30 mp , Balcon deschis = 3,71 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		✓ Municipiul Hunedoara , CIF : 2127028 , Domeniul Privat STATUL ROMAN - cota actuală 1 / 2 ✓ Persoane fizice : - GORCEA ELENA - STEFANIA - cota actuală 2/16 - GORCEA MĂDĂLINA - GABRIELA - cota actuală 3/16 - GORCEA CODRINA - MIHAELA - cota actuală 3/16
Dreptul de proprietate		Dreptul de proprietate în cota de 1/2 asupra proprietății evaluate considerat deplin
Scopul evaluării		Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării cotei de 1/2 deținută de Municipiul Hunedoara , Domeniul Privat STATUL ROMAN



Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104). Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.</i>			
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială			
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. Bucegi 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 urmatoarul 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.			
Sarcini înregistrate	Nu sunt. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.			
Observații speciale	Proprietatea evaluată, în cota de 1/2, este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMÂN, administrat de Municipiul Hunedoara. 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, respectiv cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Având în vedere destinația și structura proprietății imobiliare evaluate, evaluatorul a estimat valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare, nefiind posibilă o delimitare fizică a cotei de 1/2 din valoarea dreptului total de proprietate (cota Statului Român). Evaluatorul recomandă calcularea acestei cote matematic, respectiv 50% din valoarea totală de piață, ca preț de început de licitație.			
VALOAREA DE PIAȚĂ				
Drept deplin de proprietate	12.400	EUR	61.600	LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ				
Mun. Hunedoara - Cota 1/2 drept de proprietate	6.200	EUR	30.800	LEI (recomandare)

Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	La data inspecției s-a constatat o stare tehnică necorespunzătoare a proprietății imobiliare evaluate, ca urmare a : • nelocuirii acestuia de peste 15 ani (conform declarației d-nei Gorcea Elena și a unor locatari din bloc) • degradărilor fizice constatate, cu potențial impact asupra structurii de rezistență • debransării de la toate utilitățile specifice unei asemenea proprietăți (energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare , sistem de încălzire) • finisajelor inferioare , inclusiv lipsă tâmplărie interioară • potențialului de focar de infecție generat de cauzele menționate mai sus asupra apartamentelor vecine / blocului Evaluatorul a constatat : Potențiale modificari ale structurii de rezistență a apartamentului ca urmare a deplasării pe verticală spre subsoal a pardoselii de la compartimentul SAS (poz. 2) și a surpării peretelui de la compartimentele SAS și BAILE ani, tocmai pentru a nu se permite accesul din exterior în interior cu potențiale riscuri de accidentare (surpare perete) sau degradare accelerată a apartamentului. Având în vedere amplasamentul proprietății (la parterul unui bloc P+9) , evaluatorul nu se poate pronunța dacă este afectată sau nu structura de rezistență a apartamentului / blocului, neavând o pregătire specializată în acest sens. Dacă se solicită o expertiză tehnică și aceasta ar conduce la concluzia că este afectată structura de rezistență, atunci valoarea de piață ar putea suferi modificări. Evaluatorul formulează ipoteza că nu este afectată structura de rezistență și a cuantificat costurile de refacere a peretelui degradat ca și cheltuiulă necesară imediat după cumpărare, valoare care a condus la diminuarea valorii proprietății, alături de celelalte elemente de comparație identificate (lipsă utilități, finisaje inferioare, lipsă tâmplărie interioară sau degradată, etc.) Se pot avea în vedere următoarele costuri de intrare în legalitate, necesare a fi efectuate : <table><tr><td>Valoare lucrari refacere constructie</td><td>0</td><td>EUR</td></tr><tr><td>Proiectare + autorizatie de construire</td><td>450</td><td>EUR</td></tr><tr><td>Amenda (conf. Legii 50 / 1991 actualizată 207)</td><td>230</td><td>EUR</td></tr><tr><td>Cheltuieli imediate necesare după achiziție</td><td>680</td><td>EUR</td></tr></table>	Valoare lucrari refacere constructie	0	EUR	Proiectare + autorizatie de construire	450	EUR	Amenda (conf. Legii 50 / 1991 actualizată 207)	230	EUR	Cheltuieli imediate necesare după achiziție	680	EUR
Valoare lucrari refacere constructie	0	EUR											
Proiectare + autorizatie de construire	450	EUR											
Amenda (conf. Legii 50 / 1991 actualizată 207)	230	EUR											
Cheltuieli imediate necesare după achiziție	680	EUR											



Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății, luând în considerare relevul pus la dispoziție de proprietar, o situație exactă putând fi obținută în urma unei ridicări topo realizată de un topograf autorizat ANCP. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din extrasul CF, evaluatorul formulând ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.



2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA



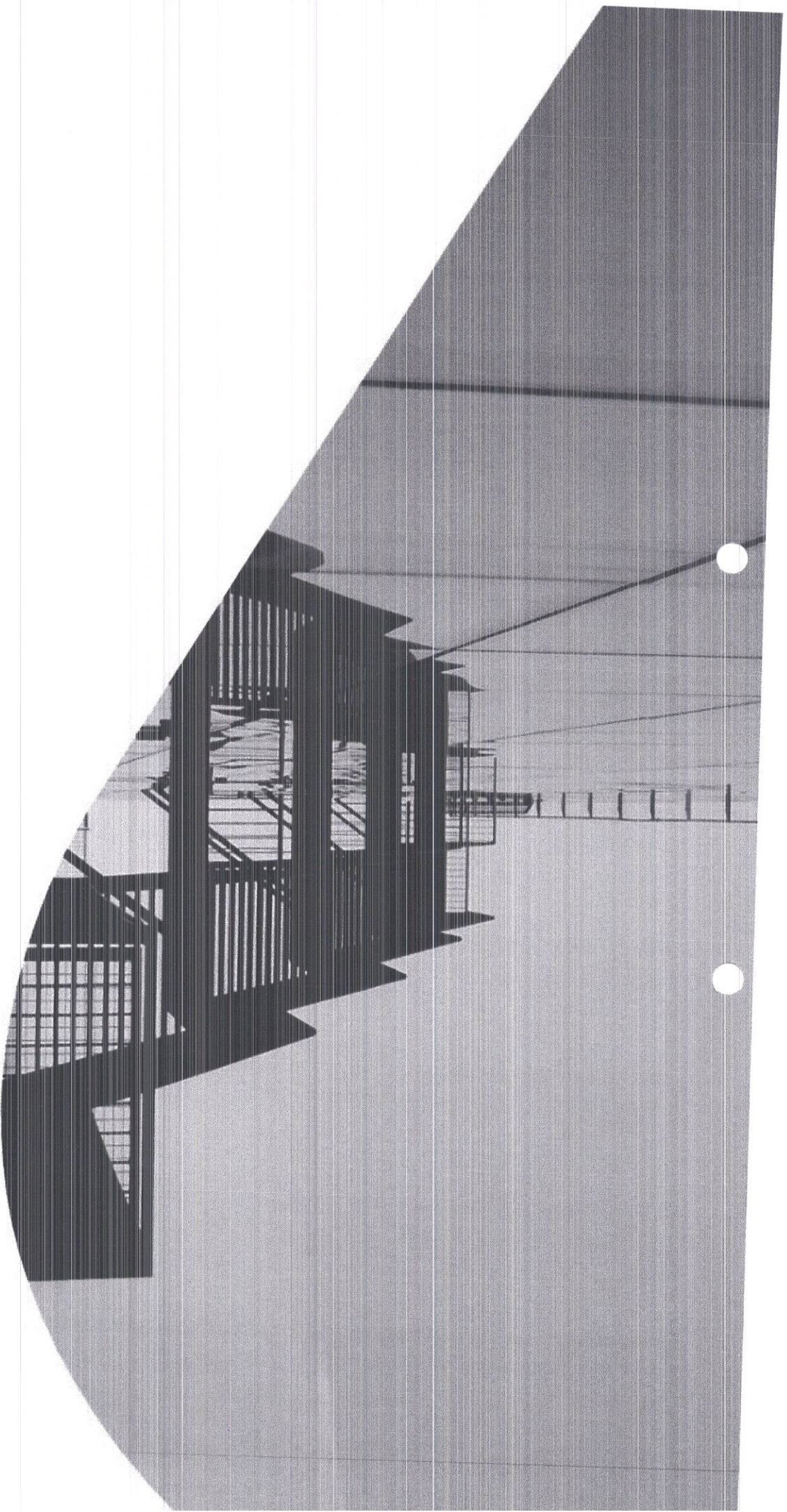
Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- * Afirmările 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 neseemnate ale declarației privind evaluarea

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





3. 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 cotei de 1/2 deținută de Municipiul Hunedoara , CIF : 2127028 , Domeniul Privat STATUL ROMAN , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Bucegi nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8, jud. Hunedoara, cod postal RO-331109 CF nr. 61561-C1-U13, Nr. Top : 2170/174/8
Proprietar	✓ Municipiul Hunedoara , CIF : 2127028 , Domeniul Privat STATUL ROMAN - cota actuală 1 / 2 ✓ Persoane fizice : - GORCEA ELENA - STEFANIA - cota actuală 2/16 - GORCEA MĂDĂLINA - GABRIELA - cota actuală 3/16 - GORCEA CODRINA - MIHAELA - cota actuală 3/16
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, deținut de către proprietarii menționați mai sus (Statul Roman + persoane fizice) în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 61561-C1-U13, a localității Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral / Top : 2170/174/8. Din extrasul CF pus la dispoziție nu rezultă sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara, domeniul privat al Statului Român, în cota de 1/2 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.

Având în vedere destinația și structura proprietății imobiliare evaluate, evaluatorul a estimat valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare, nefiind posibilă o delimitare fizică a cotei de 1/2 din valoarea dreptului total de proprietate (cota Statului Român).

Evaluatorul recomandă calcularea acestei cote matematic, respectiv 50% din valoarea totală de piață ca preț de început de licitație.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (21.11.2023) este cel afișat de BNR, și anume **4,9709 Lei/Euro**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2023. Data evaluării este **21.11.2023**.

21.11.2023

Etapale 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.

**Natura si amploarea
activitatilor evaluatorului.
Inspecția proprietății**

Inspecția a fost efectuată în data de 21.11.2023, 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 cu 1 cameră și dependințe, a fost analizată concordanța dintre schita pusă la dispoziție și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

La data inspecției nu s-au constatat modificări ale compartimentării apartamentului față de planul pus la dispoziție. 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 ANCP.

Suprafețele utilizate în raportul de evaluare vor fi cele din extrusul CF și relevante, evaluatorul formulând ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

La data inspecției s-a constatat o stare tehnică necorespunzătoare a proprietății imobiliare evaluate, ca urmare a :

- nelocuirii acestuia de peste 15 ani (conform declarației d-nei Gorcea Elena și a unor locatari din bloc)
- degradărilor fizice constatate, cu potențial impact asupra structurii de rezistență
- debransării de la toate utilitățile specifice unei asemenea proprietăți (energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare , sistem de încălzire)
- finisajelor inferioare , inclusiv lipsă tâmplărie interioară
- potențialului de focar de infecție generat de cauzele menționate mai sus asupra apartamentelor vecine / blocului

Evaluatorul a constatat potențiale modificări ale structurii de rezistență a apartamentului ca urmare a deplasării pe verticală spre subsol a pardoselii de la compartimentul SAS (poz. 2) și a surpării peretelui de la compartimentele SAS și BALE (poz. 2 + 3). Acest perete este corp comun cu o ghenă de gunoi, care a fost închisă și neutilizată de peste 10 ani, tocmai pentru a nu se permite accesul din exterior în interior cu potențiale riscuri de accidentare (surpare perete) sau degradare accelerată a apartamentului.

Având în vedere amplasamentul proprietății (la parterul unui bloc P+9), evaluatorul nu se poate pronunța dacă este afectată sau nu structura de rezistență a apartamentului / blocului, neavând o pregătire specializată în acest sens. Dacă se solicită o expertiză tehnică și aceasta ar conduce la concluzia că este afectată structura de rezistență, atunci valoarea de piață ar putea suferi modificări.

Evaluatorul formulează ipoteza că nu este afectată structura de rezistență și a quantificat costurile de refacere a peretelui degradat ca și cheltuială necesară imediat după cumpărare, valoare care a condus la diminuarea valorii proprietății, alături de celelalte elemente de comparație identificate (lipsă utilități, finisaje inferioare, lipsă tâmplărie interioară sau degradată, etc.)

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale amplasamentelor învecinate, nu au fost colectate date cu privire la imobilul evaluat, altele decât cele legate de finisaje, utilități, dacă este izolată termic, etc



Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

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

- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 61561-C1-U13
- ✓ Documente care susțin înscrisurile privind dreptul de proprietate :
 - Certificat de vacanță succesorală nr. 109 / 20.12.2013
 - Proces verbal de predare – primire a locuinței – anexa nr. 5 la contractul inițial de vânzare-cumpărare nr. 10884 / 19.02.1993
 - Contract de vânzare – cumpărare cu încheiere de autentificare ne. 4163 / 25.05.1993
- ✓ Schiță relevu a apartamentului (fără viză topograf ANCP)

Alte informații, respectiv:

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

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.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se 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 proprietatii 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, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată. ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. 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, condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei ✓ 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.

✓ **Proprietatea evaluată, în cota de 1/2, este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrator de Municipiul Hunedoara.**

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.

Având în vedere destinația și structura proprietății imobiliare evaluate, evaluatorul a estimat valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare, nefiind posibilă o delimitare fizică a cotei de 1/2 din valoarea dreptului total de proprietate (cota Statului Român).

Evaluatorul recomandă calcularea acestei cote matematic, respectiv 50% din valoarea totală de piață ca preț de început de licitație.

Ipoteze speciale semnificative

✓ Evaluatorul a constatat potențiale modificări ale structurii de rezistență a apartamentului ca urmare a deplasării pe verticală spre subzol a pardoselii de la compartimentul SAS și a surpării peretelui de la compartimentele SAS și BAIE. Acest perete este corp comun cu o ghenă de gunoi, care a fost închisă și neutilizată de peste 10 ani, tocmai pentru a nu se permite accesul din exterior în interior cu potențiale riscuri de accidentare (surpare perete) sau degradare accelerată a apartamentului (vezi descriere apartament).

Având în vedere amplasamentul proprietății (la parterul unui bloc P+9), evaluatorul nu se poate pronunța dacă este afectată sau nu structura de rezistență a apartamentului / blocului, neavând o pregătire specializată în acest sens. Dacă se solicită o expertiză tehnică și aceasta ar conduce la concluzia că este afectată structura de rezistență, atunci valoarea de piață ar putea suferi modificări.

Evaluatorul formulează ipoteza că nu este afectată structura de rezistență și a quantificat costurile de refacere a peretelui degradat ca și cheltuială necesară imediat după cumpărare, valoare care a condus la diminuarea valorii proprietății, alături de celelalte elemente de comparație identificate (lipsă utilități, finisaje inferioare, lipsă tâmplărie interioară sau degradată, etc.)

✓ 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 vor fi cele din extrusul CF, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.



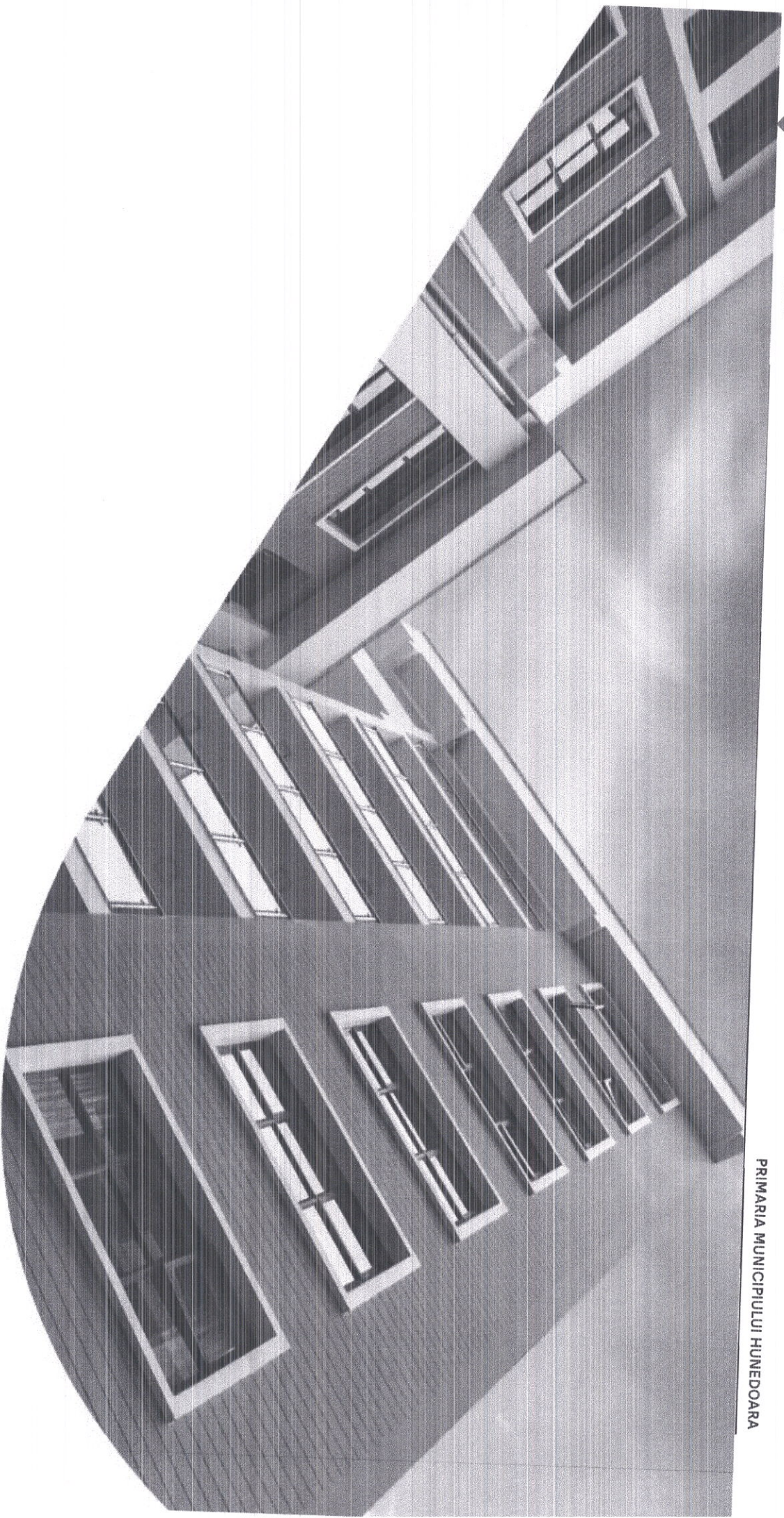
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ **Având în vedere destinația și structura proprietății imobiliare evaluate, evaluatorul a estimat valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare, nefiind posibilă o delimitare fizică a cotei de 1/2 din valoarea dreptului total de proprietate (cota Statului Român).**
- ✓ **Evaluatorul recomandă calcularea acestei cote matematic, respectiv 50% din valoarea totală de piață, ca preț de început de licitație.**

- ✓ 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 Evaluări 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.

Descrierea raportului

- ✓ 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 (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



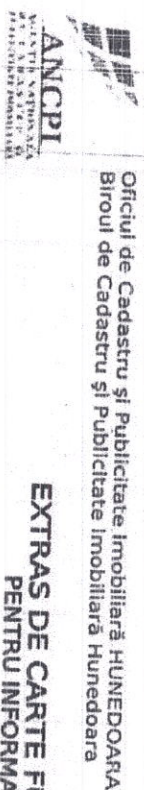
4. PREZENTAREA DATELOR



Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

- ❖ Extras de Carte Funciară nr. 61561-C1-U13 :

Apartament cu o cameră, bucatărie, baie, hol situat în Hunedoara, str. Bucegi nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8, jud. Hunedoara, cod postal RO-331109, având Au totală = 33,78 mp, din care : Au cameră = 16,48 mp, Au dependențe = 17,30 mp, Balcon deschis = 3,71 mp.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61561-C1-U13 Hunedoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str Bucegi, Nr. 8, Bl. K4, Ap. 8, Jud. Hunedoara
Părți comune: nu se cunosc

Nr. CF vecini: 5400/8

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2170/174/8	-	34			Apartament cu o camera, bucatărie, baie, hol in su=33,78mp

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 61561-C1-U13, a localitatii Hunedoara, Jud. Hunedoara, cu nr. cadastral / Top : 2170/174/8.

Conform Extrusului CF sunt întăbulați următorii proprietari :

- ❖ Municipiul Hunedoara , CIF : 2127028, Domeniul Privat STATUL ROMAN
- întăbulare , drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală – vacanță succesorală, dobândit prin succesiune, cota actuală 1 / 2

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3045 / 03/02/2014		
Act Notarial nr. Certificat de vacanta succesorala nr.109, din 20/12/2013 emis de N.P. FARCAS LADISLAU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire legală- vacanță succesorala, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF:2127028, Domeniul privat		

În anexă este prezentat Certificat de vacanță succesorală nr. 109 / 20.12.2013

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

- ❖ Persoane fizice :
- ❖ GORCEA ELENA - STEFANIA - cota actuală 2/16
- ❖ GORCEA MĂDĂLINA - GABRIELA - cota actuală 3/16
- ❖ GORCEA CODRINA - MIHAELA - cota actuală 3/16

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24827 / 09/08/2022		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPPLEMENTAR NR.87, din 09/08/2022 emis de CHINDRIȘ DIANA-MARIA; Act Notarial nr. Încheiere de rectificare nr.10, din 09/08/2022 emis de NP Chindriș Diana-Maria;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota defunctului Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 2/16	A1
	1) GORCEA ELENA-ȘTEFANIA	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota defunctului Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16	A1
	1) GORCEA MĂDĂLINA-GABRIELA	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota defunctului Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16	A1
	1) GORCEA CODRINA-MIHAELA	

Din documentele puse la dispoziție (prezentate în anexă) și discuțiile purtate cu actualii proprietari, rezultat următorul traseu al proprietarilor:

- ❖ **RUSIOAN** - drept deplin de proprietate, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10884 / 19.02.1993 emis de RAMGCL Hunedoara
- ❖ **RUSIOAN** - cota 1/2 drept de proprietate
- ❖ **MIHUȚ AURELIA** - cota 1/2 drept de proprietate
- ❖ **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, CIF : 2127028, Domeniul Privat STATUL ROMAN - cota actuală 1 / 2, în baza certificatului de vacanță succesorală nr. 109 / 20.12.2013, dobândit prin Succesiune în urma decesului d-lui Rus Ioan
- ❖ **GORCEA GABRIEL - VASILE** , - cota 1 / 2, în baza unui certificat de moștenitor în urma decesului d-nei Mihut Aurelia

❖ GORCEA ELENA - STEFANIA - cota actuală 2/16
GORCEA MĂDĂLINA - GABRIELA - cota actuală 3/16
GORCEA CODRINA - MIHAELA - cota actuală 3/16
În baza certificatului de moștenitor suplimentar nr. 87 / 09.08.2022 în urma decesului d-lui Gorcea Gabriel – Vasile.

Din discuțiile cu reprezentanții clientului / proprietarilor și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alți proprietari / alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății.
Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Municipiul Hunedoara, domeniul privat al Statului Român, în cota de 1/2 asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății 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 încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice, ascensoarele, etc, la starea fizică existentă la data evaluării.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferică rezidențială, identificată ca zona de nord a municipiului Hunedoara, cartier Micro 3 la limită cu Micro 5.
- Accesul în zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Informații despre
amplasament.

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

- Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială Micro 3 la limită cu Micro 5.
- Proprietatea evaluată se afla pe str. Bucegi, în apropiere de zona intersecției cu str. Bucegi – bld. Dacia – str. Mureșului.
 - Str. Bucegi delimitează cartierul M3 de cartierul M5 și face legătura între bld. Traian și bld. Dacia – principala arteră a orașului, cu legături în principalele puncte de interes ale municipiului.



Accesul la proprietate se face pietonal , de pe trotuare asfaltate , direct din str. Bucegi, iar auto prin bld. Dacia – str. Căprioarei – str. Cerbului, respectiv str. Bucegi – str. Cerbului . Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajată pe latura sudică a blocului.

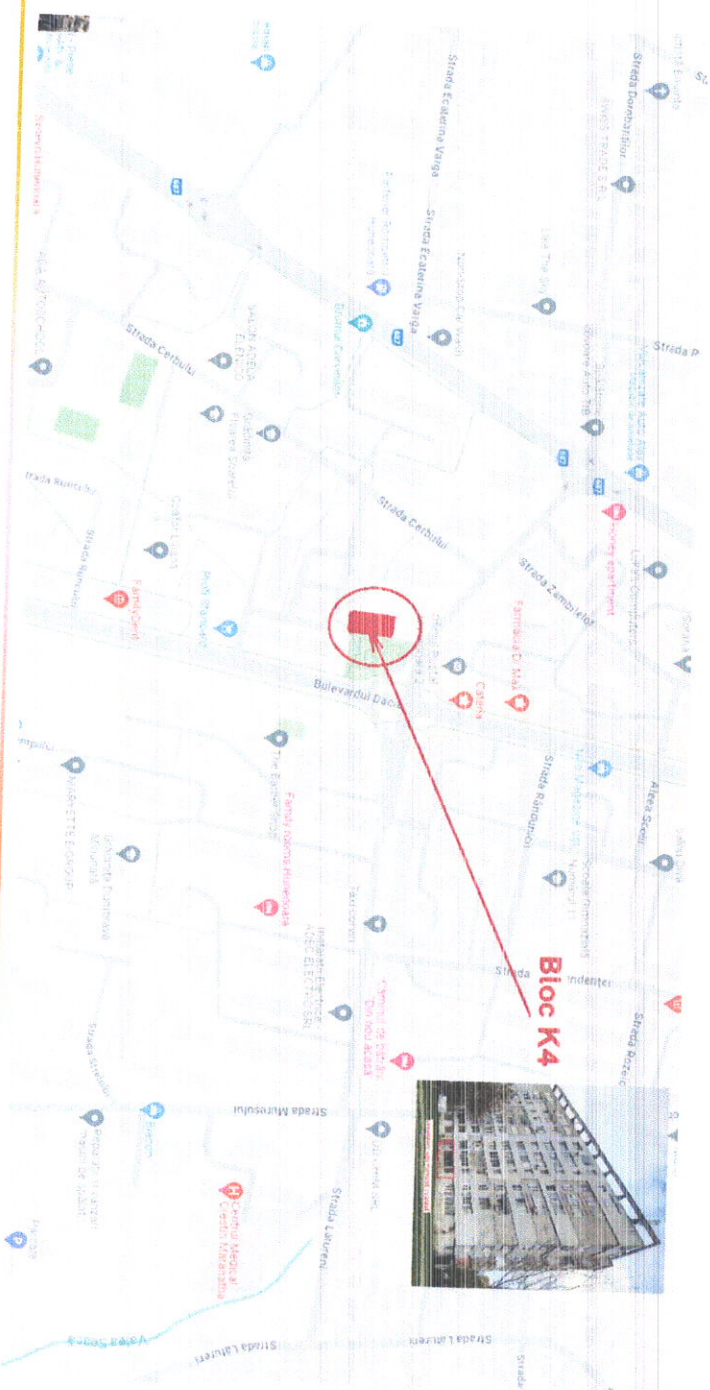
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

bld. Dacia – str. Căprioarei – str. Cerbului
str. Bucegi – str. Cerbului

Drum asfaltat Public

Identificarea proprietatii subiect a fost realizata in baza adresei postale.
*Nota:

Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre proprietatea imobiliata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca aceasta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor calilor de acces care asigura legatura intre drumul public si proprietatea subiect.





Zona studiata este una mixta, preponderent rezidentială , dar și comerciala sau mici afaceri de prestări servicii.
Zona rezidentiala este reprezentată în principal de proprietati cu destinatie rezidentiala tip blocuri P+4 – P+10, dar și case la limitele cartierelor.

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

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: Au totala = 33,78 mp din care :
Au cameră = 16,48 mp , Au dependințe = 17,30 mp , Balcon deschis = 3,71 mp .
- Structura apartamentului : semidecomandat , compus din :
 - Hol intrare - 4,56 mp Bucătărie - 6,24 mp
 - Camara - 2,00 mp Camera - 16,48 mp
 - Debara - 0,60 mp Sas - 1,12 mp
 - Baie - 2,78 mp Balcon - 3,71 mp

La data inspectiei nu s-au constatat modificari ale structurii apartamentului față de relevul pus la dispozitie (nevizat de un topograf autorizat ANCPI).

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 extrusl CF, evluatorul formulând ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă (debransat)
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă (debransat)
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă (lipsă sistem de încălzire)
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (1 foc – debransat)
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Rețea urbană de iluminat public: existentă

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: rezidentială
- ✓ 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.

Descrierea apartamentului



Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Blocul a fost construit în anul 1964 . Regim de înălțime: P+9E. Ciădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv: • Fundații din beton – radier general ; Structura de rezistență este realizată pe cadre din beton armat • Pereți de compartimentare din placi de beton, respectiv cărămidă / BCA ; • Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat • Acoperișul clădirii este de tip terasă necirculabilă cu hidroizolație • Numar de restanțieri la plata intretinerii: mic • Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună • Risc seismic: Nu este cazul • Aspect exterior al clădirii este satisfăcător (sistem termoizolant parțial pe diferite apartamente, tencuiei afectate de intemperii), aspect interior normal (zugrăveli în lavabil, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa metalică la intrarea în scara din PVC. Date privind apartamentul : • Nefuncțional : apartament cu 1 CAMERĂ, dependințe și balcon deschis • Gradul de confort : II, semidecomandat • Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este neocupat de peste 5 ani. Apartamentul este nelocuibil, fiind într-o stare avansată de degradare. Calitatea finisajelor interioare: interioare ✓ Finisaj pereți interiori: tencuiei afectate de intemperii sau uzuri; ✓ Pardoseli:beton ✓ Placari la pereți: lipsă; ✓ Tamplarie exterioară – structura lemn degradată cu geam tras; ✓ Tamplarie interioară – lemn; lipsesc tocuri de la usi si usi interioare. ✓ Usa acces apartament – lemn standard; ✓ Dispune de balcon deschis Instalații interioare: ✓ Instalati si dotari electrice nefunctionale, degradate – necesită refacere integrală - debransat. ✓ Instalati si dotari termice inexistente ✓ Instalatii si dotari sanitare nefunctionale, interioare : lipsă obiecte sanitare. ✓ Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 1 foc
--	---



- La data inspectiei s-a constatat o stare tehnica necorespunzatoare a proprietatii imobiliare evaluate, ca urmare a :
- nelocuirii acestuia de peste 15 ani (conform declaratiei d-nei Gorcea Elena si a unor locatari din bloc)
 - degradarilor fizice constatate, cu potential impact asupra structurii de rezistenta
 - debransarii de la toate utilitatile specifice unei asemenea proprietati (energie electrica, gaz metan, apa curenta, canalizare, sistem de incalzire)
 - finisajelor inferioare, inclusiv lipsa tamplarie interioara
 - potentialului de focar de infectie generat de cauzele mentionate mai sus asupra apartamentelor vecine / blocului

Evaluatorul a constatat :

Potențiale modificari ale structurii de rezistență a apartamentului ca urmare a deplasării pe verticală spre subsool a pardoselii de la compartimentul SAS (poz. 2) și a surprării peretelui de la compartimentele SAS și BAIE (poz. 2 + 3). Acest perete este corp comun cu o ghenă de gunoi, care a fost închisă și neutilizată de peste 10 ani, tocmai pentru a nu se permită accesul din exterior în interior cu potențiale riscuri de accidentare (surpare perete) sau degradare accelerată a apartamentului.

Având în vedere amplasamentul proprietății (la parterul unui bloc P+9), evaluatorul nu se poate pronunța dacă este afectată sau nu structura de rezistență a apartamentului / blocului, neavând o pregătire specializată în acest sens. Dacă se solicită o expertiză tehnică și aceasta ar conduce la concluzia că este afectată structura de rezistență, atunci valoarea de piață ar putea suferi modificări.

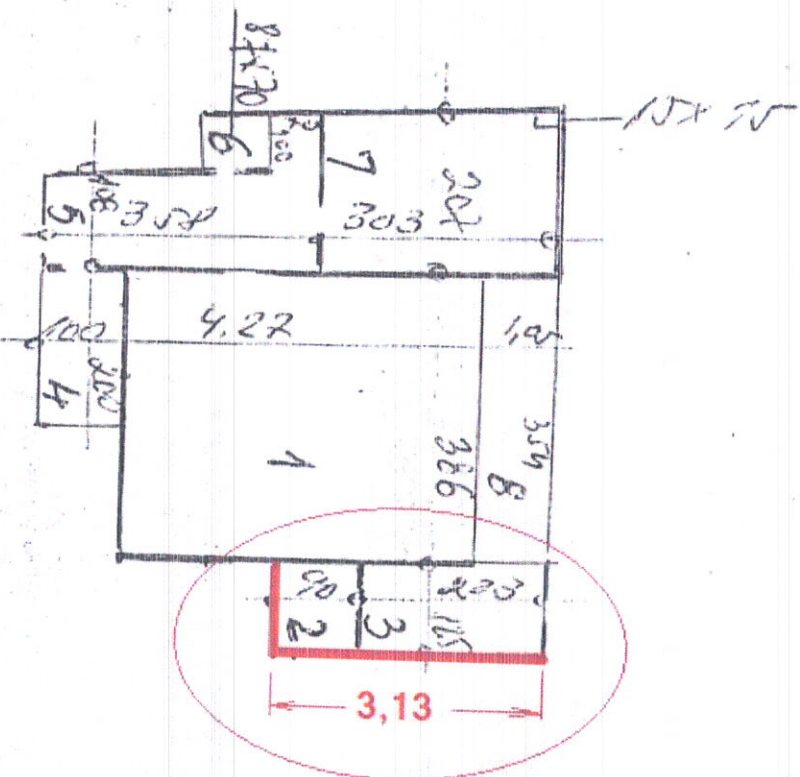
Evaluatorul formulează ipoteza că nu este afectată structura de rezistență și a cuantificat costurile de refacere a peretelui degradat ca și cheltuială necesară imediat după cumpărare, valoare care a condus la diminuarea valorii proprietății, alături de celelalte elemente de comparație identificate (lipsă utilități, finisaje inferioare, lipsă tamplărie interioară sau degradată, etc.)

Se pot avea în vedere următoarele costuri de intrare în legalitate, necesare a fi efectuate :

Valoare lucrari refacere constructie	0	EUR
Proiectare + autorizatie de construire	450	EUR
Amenda (conf. Legii 50 / 1991 actualizată 207)	230	EUR
Cheltuieli imediate necesare după achiziție	680	EUR

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 și completările ulterioare, Titlul IX.



5. 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 desecri influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cereea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această 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 cu 1 cameră, dependințe + balcon deschis**, 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 cu 1 cameră, dependințe + balcon deschis, 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/bloc, nesatisfăcătoare/apartament (au fost prezentate informații care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistență);

- **Caracteristicile dotarilor:** dotari nefunctionale, de calitate redusă, specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;

- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona Micro 3 / Micro 4 / Micro 5 și zonele periferice ale municipiului

- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate un numar suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piața definită. Majoritatea apartamentelor sunt cu confort mediu, cu finisaje medii sau superioare, în timp ce apartamentele situate în blocuri noi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari); Pentru evaluarea apartamentului vor fi necesare ajustări semnificative ale elementelor de comparație, cât și diminuări ale ofertelor de vânzare cu cheltuieli necesare imediat după cumpărare (refacerea structurii pereților demolați);

- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații

auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor cu 1 CAMERĂ (GARSONIERĂ), amplasate in blocuri de locuințe, situate in Micro 3 / Micro 4 / Micro 5 și zona periferica a municipiului Hunedoara (zona M6 – M7).

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar.
Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; 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 implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta 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 implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chirieși/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri mici/medii, angajați în sectorul privat/stat și pentru care contractarea unui credit imobiliar poate reprezenta o dificultate.
- **Interesul investițional:** Clientul investițional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere, urmate de locuințele unicamerele, în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul cei mai puțin dintre potențialii cumpărători.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate apartamentele din categoria „*mass-market*” (amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în interiorul cartierelor) și mai puțin cele încadrate în categoria „*middle-market*” sau segmentul „*premium*”;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe reduse, cu prețuri 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/inchiria 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/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare, unități noi – medie, așezată pe un trend descendent;
- oferta de vânzare, unități vechi – mmedie, în stagnare;
- oferta de închiriere, unități noi – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere, unități vechi – medie, în stagnare;

- stocul total disponibil – suficient, aflat în usoara scadere;
- volumul de livrări așteptate: poziționat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 15.000 Euro și 25.000 Euro
- marja de negociere la vânzare (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 specifica proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, astfel cererea fiind superioară ofertei. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).
- În ce privește **închirierea** putem spune ca nr solicitarii înregistreaza o usoara crestere, existand 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 potențialii cumpărători își pot amâna planurile de achiziție așteptând ca prețurile să se stabilizească și inflația să reveni la niveluri normale. Cum achiziționarea unei noi locuințe devine mai puțin accesibilă, mulți cumpărători ar putea trece la o alternativă temporară de închiriere. Asta o să fie reflectată printr-o creștere a nivelurilor de închiriere.

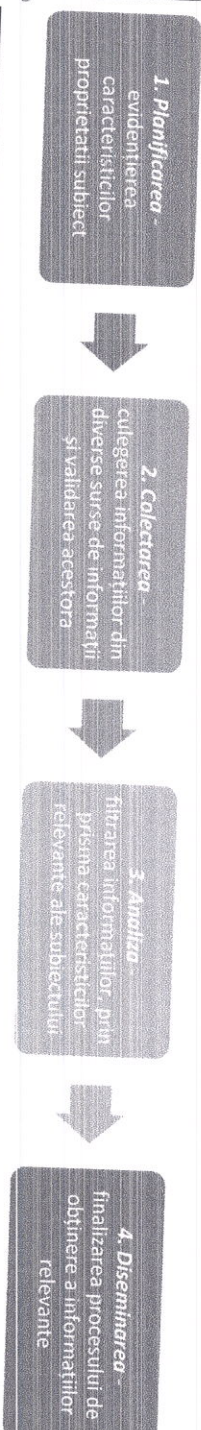
In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația 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 afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potențialei crize economice asupra valorii de piața 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 înrucate.

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:

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare

- 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			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Birouri	da	da	nu	-
Spații profesii liberale	da	da	nu	-

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

6. EVALUARE

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 afecțate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aceasta a fost estimată la:

12.400 EUR

echivalent

61.600 LEI

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 informațiile suplimentare disponibile.3

Analiza rezultatelor

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 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.

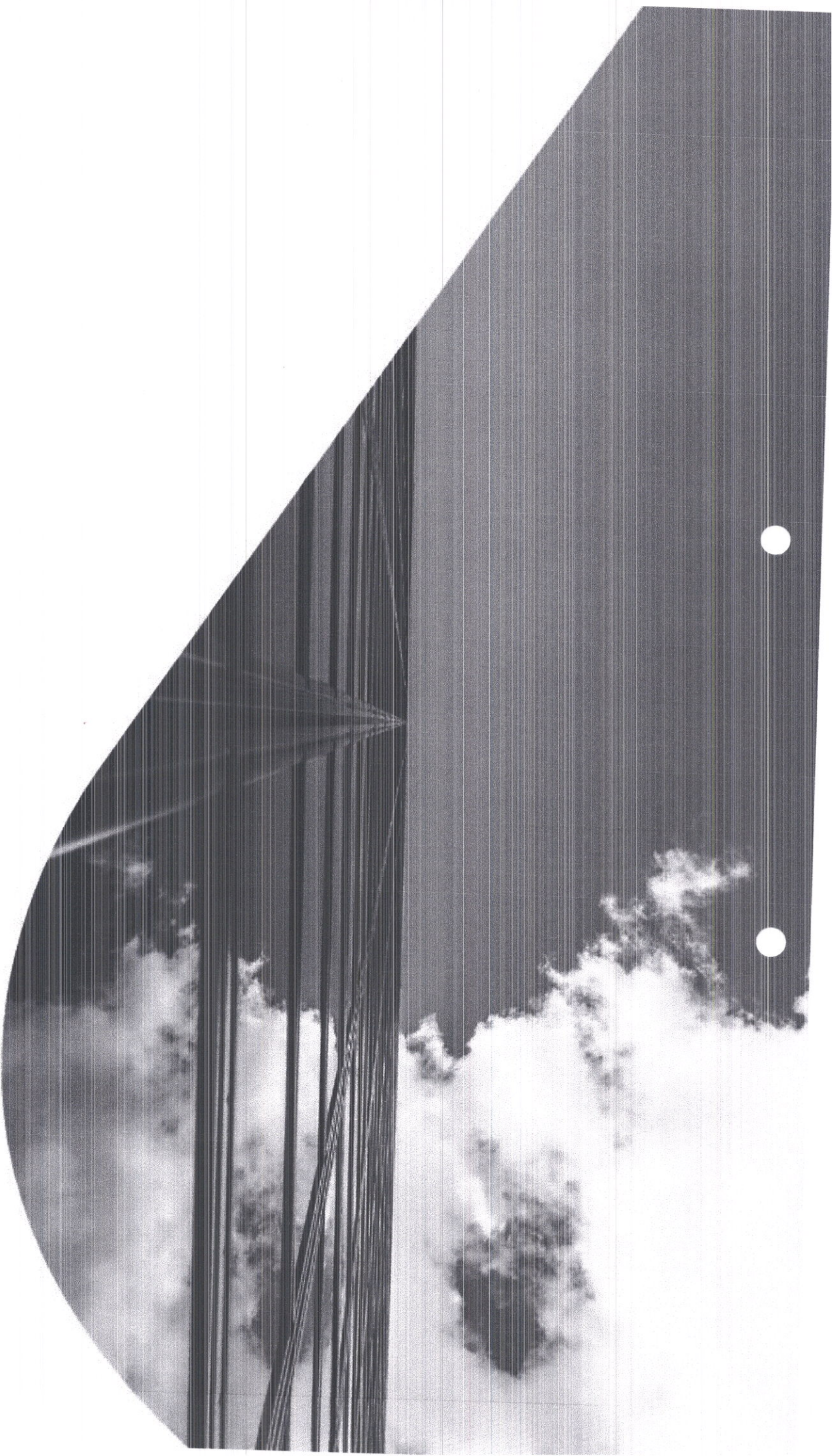
În aceste condiții, **analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață** îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor, fiind abordarea care stă la estimarea opiniei finale.

Concluzia asupra valorii

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:

VALOAREA DE PIAȚĂ	
Drept deplin de proprietate	
VALOAREA DE PIAȚĂ	
Mun. Hunedoara –	
Cota 1/2 drept de proprietate (recomandare)	
12.400 EUR	61.600 LEI
6.200 EUR	30.800 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 21.11.2023 : 4,9709 LEI / EUR.



7. ANEXE





Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite

- ✓ Proprietăți imobiliare
- ✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

În scopul:

- ✓ tranzacționări
- ✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare
- ✓ impozitări
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

Evaluare:

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

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)

Experiență

- ✓ Peste 15 ani de activitate

Risc management:

- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare
 - ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri
- ✓ 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.

Tehnici 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 cantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cantumul mic al acestora indică asemănarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul de ajustări aplicate este mai mic și, totodată, cantumul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

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

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

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

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza combinate 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

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.
2. 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.
3. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.
4. 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 etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP APARTAMENT

PREȚ DE OFERTĂ (€)		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	-	-	20,500 €	22,900 €	19,500 €	19,000 €
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	-	Depîn50% Municipiului Hunedoara	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
CONDITII DE FINANTARE	La piața	Depîn	Depîn	Depîn	Depîn	Depîn
CONDITII DE VANZARE	0	La piața	La piața	La piața	La piața	La piața
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	da	(refacere fundație și perete suprat de la BAIE și SAS)	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATĂ	data evaluării	actual	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Micro 3 la limită cu Micro 5/1 str. Bucegi nr. 8, bl. K4, parter, ap. 8	Micro 5/1 str. Zambilelor,	Micro 3, zona Profi - Micro 6 Dunarea str. Runcului,	Micro 6 str. B.St. Delavrancea	Micro 6 str. Intrarea Spicului bl. LS	Micro 6 str. Intrarea Spicului bl. LS
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobiliat	locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara	locatie inferioara
SUPRAFATA UTILA	34	29	29	36	33	33
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu	nu
BALCON	da	nu	da	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1964	1983	1972	1970	1972	1972
ETAJ/NIVEL	P/P+9E	P/P+4E	9/P+9E	3/P+4E	1/P+4E	1/P+4E
FINISAJE (zidărie/ tâmplărie/ termosistem)	inferioare / degradate sau lipsă / nu	superioare / superioare / da	superioare / superioare / da	medii necesită renovare	medii necesită renovare	medii necesită renovare
COMPARTIMENTARE/NR. CAMERE	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat / 2 CAM	semidecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	fara sistem de incalzire	CT proprie	CT proprie	fără CT	fără CT	fără CT
ALTE ELEMENTE - UTILITĂȚI - stare fizică	debransat de la toate utilitățile	instalații complete, funcționale, stare bună	instalații complete, funcționale, stare bună	instalații complete, funcționale	instalații complete, standard	instalații complete, standard
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILITARE	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial

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



ABORDAREA PRIN PIATA									
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT									
Subiect									
PRET DE OFERTA (€)									
Tip PRET (TRANZACTIE / OFERTA)									
Mara negociere (% & €)									
Preț vânzare (€)									
Ajustări specifice tranzacționării									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS									
50% Municipiul Hunedoara									
50% Persoane fizice									
Deplin									
Preț ajustat (€)									
Ajustare (%) (€)									
La plata									
Preț ajustat (€)									
Condiții de vânzare									
Preț ajustat (€)									
Condiții neapartinătoare									
Preț ajustat (€)									
CHELTUIELI NECESARE Dupa ACHIZITIE									
da									
Ajustare (%) (€)									
(refacere fundație și perete									
surpat de la baie și SAs)									
Preț ajustat (€)									
data evaluării									
actual									
actual									
Ajustări specifice proprietății									
LOCALIZARE									
Comparativ cu subiectul									
Ajustare (%) (€)									
COMPONENTA NON-IMOBILIARA									
nu este cazul									
SUPRAFATA UTILA									
33.78 mp									
Ajustare (%) (€)									
LOC DE PARCARARE/GARAJ									
nu									
Ajustare (%) (€)									
BALCON									
da									
Ajustare (%) (€)									
ANUL PIF / VECHIME									
1964									
Ajustare (%) (€)									
ETAI/NIVEL									
P/P+9E									
Ajustare (%) (€)									
FINISAJE (zugrăveli/ tâmplărie/									
termosistem)									
lipsă / nu									
inferioare / degradate sau									
Ajustare (%) (€)									
COMPARTIMENTARE/NR. CAMERE									
semidecomandat									
Ajustare (%) (€)									
INCALZIRE									
fara sistem de încălzire									
CT proprie									
CT proprie									
fără CT									
Ajustare (%) (€)									
ALTE ELEMENTE									
debransat de la toate									
utilitățile									
instalații complete, stare									
funcțională, stare									
funcțională									
instalații complete, standard									
Ajustare (%) (€)									
TOTAL AJUSTĂRI CARACTERISTICI FIZICE (€)									
-2,958 €									
TOTAL AJUSTĂRI CARACTERISTICI FIZICE (%)									
-18%									
nu este cazul									
CARACTERISTICI ECONOMICE									
nu este cazul									
UTILIZARE									
rezidențial									
Ajustare (%) (€)									
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPRIETĂȚII									
-2,958 €									
PREȚ AJUSTAT (€)									
12,292 €									
AJUSTARE TOTALA NETA PROCENTUALA (%)									
-16%									
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA (€)									
-3,106 €									
AJUSTARE TOTALA BRUTA PROCENTUALA (%)									
-20%									
NUMAR AJUSTARI (#)									
9									
REZULTATUL ABORDĂRII PRIN PIATA*									
12,400 € , echivalent a									
61,600 lei									
367 €/mp									
1825 lei/mp									
Curs valutar :									
4.9709 lei/€									

JUSTIFICAREA AJUSTĂRII APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE Având în vedere faptul că proprietățile comparabile sunt oferite de vânzare și nu tranzacționate, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții 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 fiind prezentat în grila datelor de piață de 0% a fost calculat ca o valoare medie, având în vedere prețurile de vânzare și marjele de negociere discutate cuprinse între 10 - 15%. DEPUȘTAREA PROPOZIȚIILOR DE FINANȚARE/CONDIIȚII DE VANZARE/CHETUIELI DUPĂ ACHIZIȚIE/CONDIIȚII ALE PIAȚEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specific tranzacționării. AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII Localizarea comparabililor: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>Micro 5/1</td> <td>B:</td> <td>Micro 3, zona Profi</td> <td>C:</td> <td>Micro 6</td> <td>D:</td> <td>Micro 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>str. Zambilelor,</td> <td></td> <td>Dunarea</td> <td></td> <td>str. B. St. Delavrancea</td> <td></td> <td>str. Intrarea Spicului B. L. S.</td> </tr> </table> Ajustările aplicate pt. localizare sunt: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>0%</td> <td>B:</td> <td>-10%</td> <td>C:</td> <td>mal slabă</td> <td>D:</td> <td>mal slabă</td> </tr> </table> 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 scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localității inter-zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe, e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport. alte, din diferite motive.		A:	Micro 5/1	B:	Micro 3, zona Profi	C:	Micro 6	D:	Micro 6		str. Zambilelor,		Dunarea		str. B. St. Delavrancea		str. Intrarea Spicului B. L. S.	A:	0%	B:	-10%	C:	mal slabă	D:	mal slabă	AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE: Localizarea comparabililor: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>Micro 5/1</td> <td>B:</td> <td>Micro 3, zona Profi</td> <td>C:</td> <td>Micro 6</td> <td>D:</td> <td>Micro 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>str. Zambilelor,</td> <td></td> <td>Dunarea</td> <td></td> <td>str. B. St. Delavrancea</td> <td></td> <td>str. Intrarea Spicului B. L. S.</td> </tr> </table> Ajustările aplicate pt. localizare sunt: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>0%</td> <td>B:</td> <td>-10%</td> <td>C:</td> <td>mal slabă</td> <td>D:</td> <td>mal slabă</td> </tr> </table> 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 scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localității inter-zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe, e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport. alte, din diferite motive.		A:	Micro 5/1	B:	Micro 3, zona Profi	C:	Micro 6	D:	Micro 6		str. Zambilelor,		Dunarea		str. B. St. Delavrancea		str. Intrarea Spicului B. L. S.	A:	0%	B:	-10%	C:	mal slabă	D:	mal slabă
A:	Micro 5/1	B:	Micro 3, zona Profi	C:	Micro 6	D:	Micro 6																																												
	str. Zambilelor,		Dunarea		str. B. St. Delavrancea		str. Intrarea Spicului B. L. S.																																												
A:	0%	B:	-10%	C:	mal slabă	D:	mal slabă																																												
A:	Micro 5/1	B:	Micro 3, zona Profi	C:	Micro 6	D:	Micro 6																																												
	str. Zambilelor,		Dunarea		str. B. St. Delavrancea		str. Intrarea Spicului B. L. S.																																												
A:	0%	B:	-10%	C:	mal slabă	D:	mal slabă																																												
AJUSTĂRI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARĂ: Componente non imobiliare nu este cazul		AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚĂ UTILĂ: Intenciat suprafața comparabilă A (29 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (33,78 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %. Intenciat suprafața comparabilă B (29 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (33,78 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %. Intenciat suprafața comparabilă C (36 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (33,78 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %. Intenciat suprafața comparabilă D (33 mp), este similară cu cea a proprietății subiect (33,78 mp), s-a aplicat o ajustare de -3 %. Pentru „suprafața utilă” s-au aplicat ajustări comparabile (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 cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabile pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafața utilă” este de natură ai influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabil și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabil și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabililor, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.																																																	
AJUSTĂRI PENTRU LOC PARCAR / GARAJ: Nu este cazul		AJUSTĂRI PENTRU BALCON: În urma analizei pieței s-a estimat ca prețul mediu pentru un balcon, este de cca. : 500 Eur.																																																	
AJUSTĂRI PENTRU ANUL P.L.E. / VECHEIME: Construcția A fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decroțată cu -10%. Construcția B fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decroțată cu -4%. Construcția C fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decroțată cu -3%. Construcția D fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decroțată cu -4%. Pentru „data p.l.e.”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări pentru proprietăți. Nivelul ajustărilor a fost estimat având în vedere uzura fizică a elementelor cu viață lungă ale proprietății. Altfel, 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%.		AJUSTĂRI PENTRU ETAJ/NIVEL: Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorilor, a rezultat faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 5% - 15% din prețul de tranzacționare, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locații mai puțin, sunt sensibili mai scumpe. Amplasarea în cadrul imobilului: Ap. subiect P/P+4E, au fost efectuate ajustări pentru preșurile proprietăților comparabile după cum urmează: <table border="1"> <tr> <td>Comp.A:</td> <td>P/P+4E</td> <td>Comp.B:</td> <td>9/P+4E</td> <td>Comp.C:</td> <td>3/P+4E</td> <td>Comp.D:</td> <td>1/P+4E</td> </tr> </table> Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: <table border="1"> <tr> <td>Comp.A:</td> <td>-3%</td> <td>Comp.B:</td> <td>10%</td> <td>Comp.C:</td> <td>-6%</td> <td>Comp.D:</td> <td>-10%</td> </tr> </table>		Comp.A:	P/P+4E	Comp.B:	9/P+4E	Comp.C:	3/P+4E	Comp.D:	1/P+4E	Comp.A:	-3%	Comp.B:	10%	Comp.C:	-6%	Comp.D:	-10%																																
Comp.A:	P/P+4E	Comp.B:	9/P+4E	Comp.C:	3/P+4E	Comp.D:	1/P+4E																																												
Comp.A:	-3%	Comp.B:	10%	Comp.C:	-6%	Comp.D:	-10%																																												
AJUSTĂRI PENTRU FINISAJE: Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietăți influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisajele sunt realizate într-un mod care să imbină aspectul, confortul și funcționalitatea, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binențeles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este înbușat sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu noile participanți pe piață, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval mediu cca. 20 €/mp de suprafață utilă, care a fost adaptat pentru fiecare comparabilă funcție de diferența de amenajări renovare Nivelul de finisaje al comparabililor: Finisaje comparabile vs apart. subiect: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>superioare / superioare</td> <td>B:</td> <td>mai bună</td> <td>C:</td> <td>mai bună</td> <td>D:</td> <td>medii necesită renovare</td> </tr> </table> Ajustările aplicate comparabililor: <table border="1"> <tr> <td>A:</td> <td>-20 €/mp</td> <td>B:</td> <td>-25 €/mp</td> <td>C:</td> <td>-15 €/mp</td> <td>D:</td> <td>-15 €/mp</td> </tr> </table> Comparabilul A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -20€/mp. Comparabilul B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -25€/mp. Comparabilul C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -15€/mp. Comparabilul D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, s-a aplicat o ajustare de -15€/mp.		A:	superioare / superioare	B:	mai bună	C:	mai bună	D:	medii necesită renovare	A:	-20 €/mp	B:	-25 €/mp	C:	-15 €/mp	D:	-15 €/mp	AJUSTĂRI PENTRU COMPARITIVITATE/IMPARTIRE: Intenciat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele: A (semidecomandat), B (decomandat), C (semidecomandat/2 Cam) și D (semidecomandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are comparabilitatea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări: 0% pt. Comparabilul A, -4% pt. Comparabilul B, -8% pt. Comparabilul C și 0% pt. Comparabilul D. În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor funczoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T., într-un apartament similar, este de cca. : 800eur.																																	
A:	superioare / superioare	B:	mai bună	C:	mai bună	D:	medii necesită renovare																																												
A:	-20 €/mp	B:	-25 €/mp	C:	-15 €/mp	D:	-15 €/mp																																												
AJUSTĂRI PENTRU ALTE ELEMENTE (UTILITĂȚI): Proprietăți A și s-a aplicat o ajustare de cca.-800 €, pentru B de cca.-800 €, pentru C de cca.-800 € iar pentru D de cca.-400 €.		AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI ECONOMICE Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări pentru proprietăți comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.																																																	
AJUSTĂRI PENTRU ALTE UTILITĂȚI Pentru „utilități” nu s-au aplicat ajustări pentru proprietăți comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere																																																			



ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr. 5 Indreptar MATRIX Septembrie 2023

FISA DE CALCUL A VALORII REFACERII DEGRADĂRII CONSTRUCȚIEI

4.9709

- arie desfasurata (mp) Ad cadastru 8.45

3. Calculul costului de inlocuire
3.1. Valoarea unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total	Stadiu executie lucrare	Cost lucrari executate
Zidarii	mc	0.1800	1,050.00	189.00	26.37%	1,342.22	100%	1,342.22
Inchideri si compartimentari	mp	0.4400	250.00	110.00	15.35%	781.18	100%	781.18
Zugraveli interioare	mp	3.1800	91.00	289.38	40.38%	2,055.08	100%	2,055.08
Alte lucrari de constructii	%	3.0000	0.00	17.65	2.46%	125.35	100%	125.35
Bransament apa-canal	mp	1.9500	172.20	11.47	1.60%	81.48	100%	81.48
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	0.34	0.05%	2.44	100%	2.44
Diverse, organizare, proiectare	%	16.0000	0.00	98.86	13.79%	702.04	100%	702.04
	lei			716.70	100.00%	5,090		5,090
TOTAL	EUR					1,020		1,020
	EUR/mp					121		121
Valoare lucrari refacere constructie								
Proiectare + autorizatie de construire								
Amenda (conf. Legii 50 / 1991 actualizată 207)								
Cheltuieli imediate necesare după achiziție								
						1,020	EUR	
						450	EUR	
						230	EUR	
						1,700	EUR	

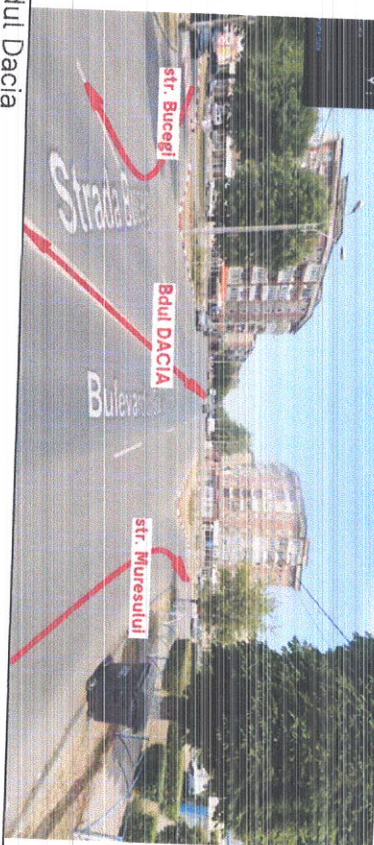
Fişa Nr. 5

Bloc de locuințe uzuale P +10 fără magazine la parter, demisol nelocuibil (+boxe), 2 scări, 88 apartamente cu 2 și 3 camere, toate facilitățile, structura din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrală termică proprie, ascensor



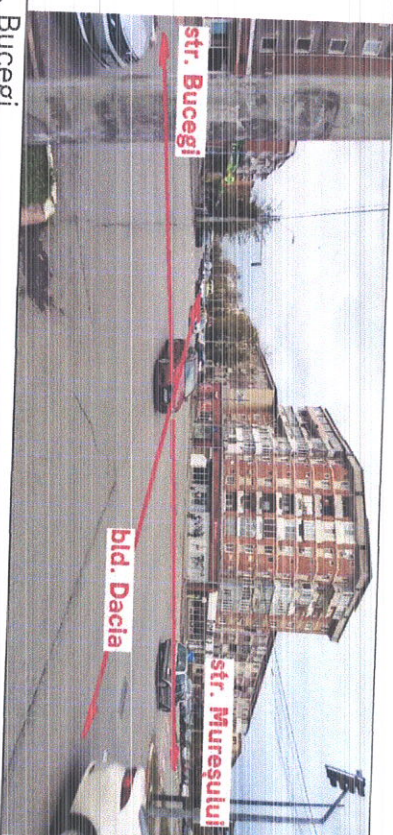
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – intersecția bld. Dacia – str. Bucegi - str. Muresului



B-dul Dacia

Str. Bucegi



Alee pietonală / pistă biciclete pe str. Bucegi



BLOC K4



Bloc K4

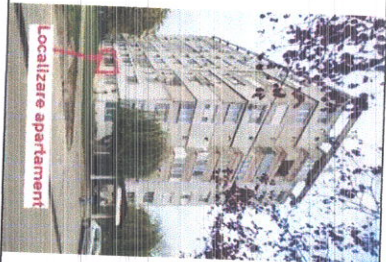
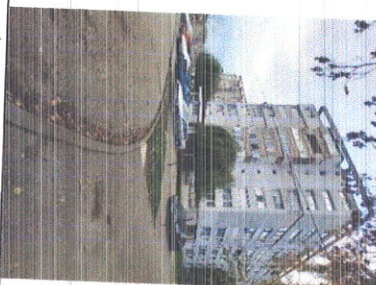
Localizare apartament



Acces la proprietate prin bld. Dacia – str. Căprioarei - str. Cerbului



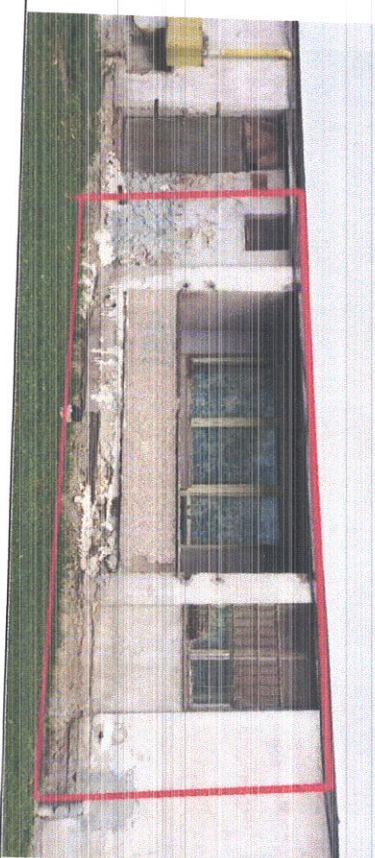
Vederi exterioare bloc K4

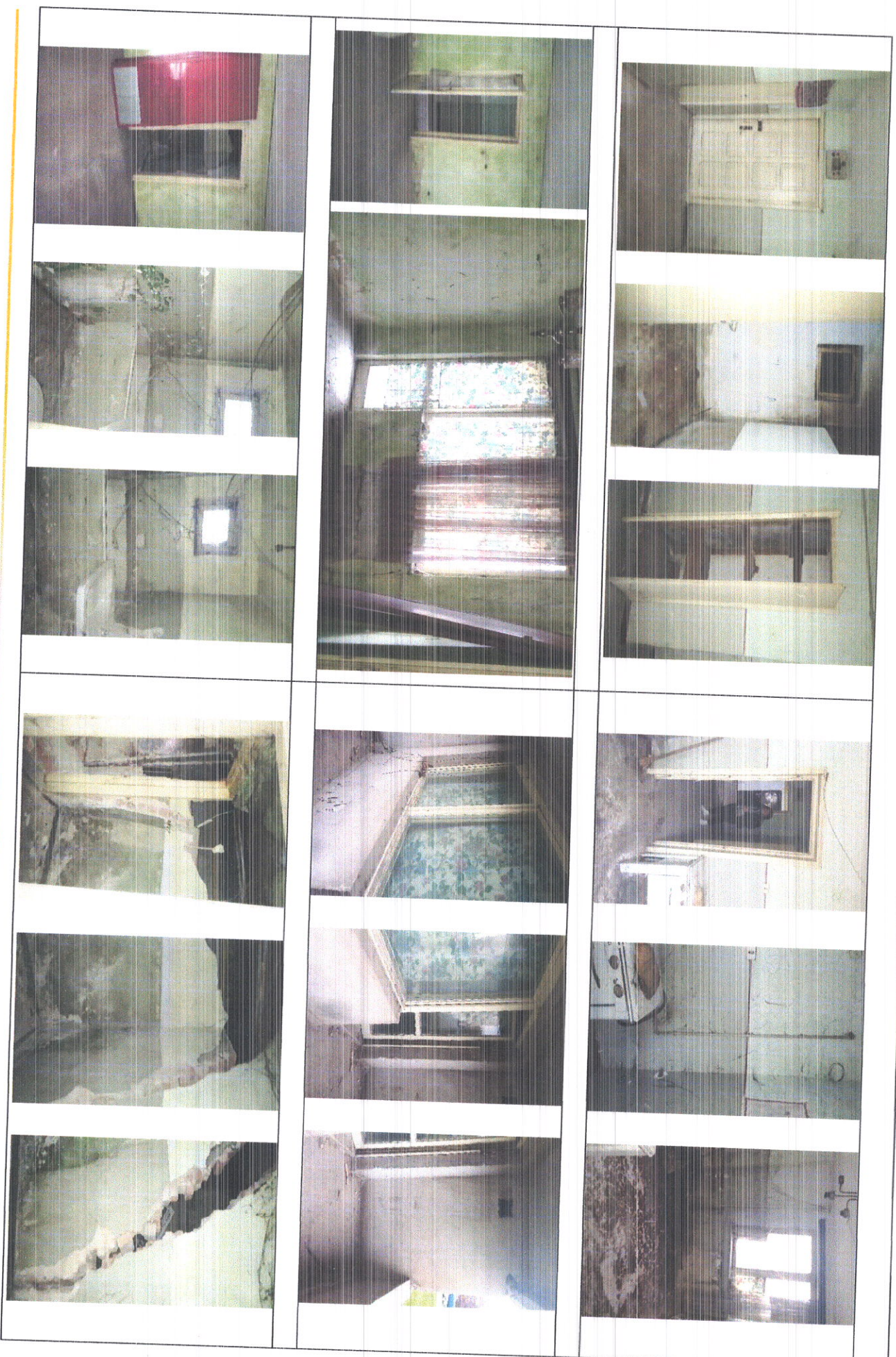


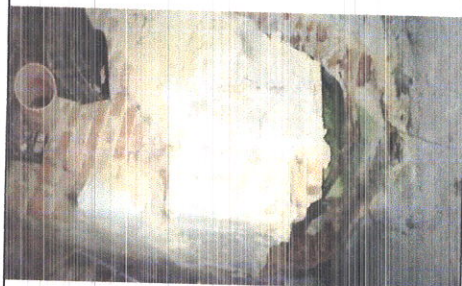
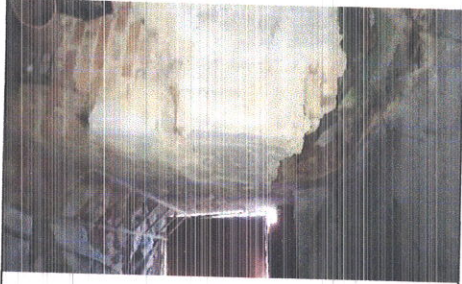
Aspecte casa scării



Vedere exterioare apartament









Anexa nr. 4 - Poziția proprietății în cadrul localității:





Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIULUI
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertatii 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 operatii	Cod beneficiar	Nr comanda	Data		
			Zi	Luna	An
		573	10	10	2023

Conform referat nr. 84964/04.10.2023
DA34196172

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE LEI	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Luna	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării unui imobil în suprafața de 34 mp, situat în municipiul Hunedoara, Str. Bucegi, nr. 8, Județul Hunedoara, înscris în CF nr 61561-C1-U13, nr. cadastral top 2170/174/8, aparținând domeniului privat al municipiului Hunedoara. Valorificare patrimoniu prin vânzare.	buc.		1	800,00	800,00	152,00	952,00			
Total						800,00	152,00	952,00			

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

PRIMAR
BOBOUTAN DAN
DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA
CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA
SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE
PUSORU MIODARA
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA
BIROU CONCESIUNI, INCHIRIERI,
VANZARI PRIVATIZARE
ROSU SINTIA IONELA
Intocmit 3 ex.
Iova Iacob Damian

AL 75869/11.10.2023
AAAPKEP2ΔRF2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funcionară Nr. 61561-C1-U13 Hunedoara

Nr. Seria	34021
Ziua	05
Luna	10
Anul	2023
Oră verificare	10:10:59

Unitate individuală

Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Bucegi, Nr. 8, Bl. K4, Ap. 8, Jud. Hunedoara

Nr. CF vechi: 5400/8

Nr. CT	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2170/174/8	-	34			Apartament cu 0 camera, bucatarie, baie, hol în su=33,78mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

3045 / 03/02/2014	Act Notarial nr. Certificat de vacanță succesorială nr.109, din 2012/2013 emis de N.P. FARCAȘ LADISLAU;	
83	Intrabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală - vacanță succesorială, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2	A1
24827 / 09/08/2022	1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, C.F.2127028, Domeniul privat	
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPPLEMENTAR NR.87, din 09/08/2022 emis de CHINDRIS DIANA-MARIA; Act Notarial nr. Încheiere de rectificare nr.10, din 09/08/2022 emis de NP Chindris Diana-Maria;		
95	Intrabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota de funcțiune Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 2/16	A1
1) GORCEA ELENA-ȘTEFANIA		
86	Intrabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota de funcțiune Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16	A1
1) GORCEA MADALINA-GABRIELA		
87	Intrabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire legală pe cota de funcțiune Gorcea Gabriel-Vasile, dobândit prin Succesiune, cota actuală 3/16	A1
1) GORCEA CODRINA-MIHAELA		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

NU SUNT

Carte Funcionară Nr. 61561-C1-U13 Comuna/Drag/Municipiu: Hunedoara

Annexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Hunedoara, Str. Bucegi, Nr. 8, Bl. K4, Ap. 8, Jud. Hunedoara	Parti comunice nu se cunosc	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
Nr. CT	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2170/174/8	-	34			Apartament cu 0 camera, bucatarie, baie, hol în su=33,78mp

Extrasul de carte funcionară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP conține informațiile din cartea funcionară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau proceduri al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexe. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
05/10/2023, 10:19

[Signature]



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
FARCAS LADISLAU
Licență de funcționare nr. 70/128/02.08.2013
SEDIUL Bd. CORVIN, NR.11, AP.4,
Hunedoara, Jud. Hunedoara
Dosar succesoral nr. 148/2013

CERTIFICAT DE VACANȚĂ SUCCESORALĂ nr. 109

Anul 2013 luna decembrie ziua 20

Eu, **Farcas Ladislau**, Notar Public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.106 și 115 din Legea nr.36/1995 Republicată cu modificările și completările ulterioare, certific următoarele:

De pe urma defunctului **RUS IOAN**, CNP 1290905203173, decedat la data de **19.05.2001**, cu ultimul domiciliu în mun. **Hunedoara**, Jud. **Hunedoara**, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

MASA SUCCESORALĂ:

a) Bunuri mobile : - nu s-au declarat

Evaluare: -x- lei

b) Bunuri imobile :

- cota de **1/2 parte** din imobilul situat în mun. **Hunedoara**, str. **Buceal**, nr.8, bl. **K4**, nr. **ap. 8**, **Județul Hunedoara**, înscris în C.F. nr. **61561-C1-U13** a localității **Hunedoara**, nr. C.F. vechi **5400/8**, având nr. ct. **A.1**, cu nr. top. **2170/174/8**, compus din apartament cu o cameră, bucătărie, baie, hol, în suprafață utilă de **34** (trezecișipatru%) mp, dobândită de defunct prin cumpărare, așa cum s-a înscris și în C.F. sub E.1.1, conform Încheierii de Întabulare nr.2443/25.02.1993, în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr. 10884/1993, emis de RAMGCL HUNEDOARA. Natura succesiunii: legală, în temeiul art. 1139 Cod Civil.

II. MOȘTENITORI:

1. MUNICIPIUL HUNEDOARA, CIF **2127028**, cu cota de **1/1 parte** din masa succesorală reprezentat prin **URĂȚA RODICA-IONELA**, CNP **2780107203132**, Hunedoara, identificată prin Carte de Identitate, seria **HD**, nr. **655117/21.05.2013**, eliberată de SPLEP Hunedoara, în calitate de delegat al **MUNICIPIULUI HUNEDOARA**, CIF **2127028**, în baza Delegației nr. **72342/20.12.2013**, emise de Primăria Mun. Hunedoara, Inspector asistent în cadrul Direcției Amenajarea Teritoriului Patrimoniu și Urbanism din aparatul de specialitate al Primăriei Municipiului Hunedoara, respectiv ca reprezentant al **MUNICIPIULUI HUNEDOARA**, CIF **2127028**.

RENUMĂRĂTORI:

Au renumărat în prezenta certificare, conform art.1120 Cod civil: -x-
Sunt prezumate renumărați la succesiune, conform art.1112 Cod civil : -x-
Sunt scutiți de renumărare prin neacceptare: -x-
Sunt nedenumărați conform art. 113 sau art.959 Cod civil: -x-

1 (un) exemplar din acest act se va depune de notarul instrumentator al actului, la C.F. în vederea înscrisurii în C.F. nr. **61561-C1-U13** a localității **Hunedoara**, nr. C.F. vechi **5400/8**, având nr. ct. **A.1**, cu nr. top. **2170/174/8**.

S-a perceput onorariul în sumă de 470 lei (TVA scutită) și a fost achitat cu bon fiscal _____

S-a perceput tariful de INFORMOT

S-a perceput tariful la OCPI în sumă de 60 lei și a fost achitat cu chitanță _____

S-a perceput impozit în sumă de SOLITIT lei, fiind achitat cu chitanță _____

Notar public,
FARCAS LADISLAU



10

100

Table 1. *Continued*

1000

TY 4

10

10

10

4

100

100

10

10

1998

2

本報記者



Anexo n.º 5.
 10004
 10.00.2003
 10004
 10.00.2003



Anexa 6 – Informatii de piata:

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garsonier-n-hunedoara-m5-1-zambilelor-parter-nalt-29mp-IDv05E>

istoria

Garsoniera de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând Garsonieră în Hunedoara, M5/1-Zambilelor, parter înalt, 29mp

Agentia imobiliara Unik

Tiberiu Feier
Agentie 0725 511 799

Vând garsonieră în Hunedoara, M5/1-Zambilelor, parter înalt, 29mp
Hunedoara, Hunedoara 20 500 € 707 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	29 m²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	1	Stare	gata de utilizare
Etaj	Parter/4	Balcon/grădină/terasă	nu
Încălzire	centrală pe gaz	Garaj/loc de parcare	nu

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată	Lift	nu
Tip vânzător	agenție	Media	cablu tv, internet
Anul construcției	1983	Siguranță	ușă metalică, interfon
Tip clădire	bloc	Facilități	mobiliier, mașină de spălat
Tip geamuri	PVC cu termopan	Informații suplimentare	debara

Descriere

Vând garsonieră în Hunedoara, M5/1-Zambilelor, parter înalt, 29mp. Garsoniera este amenajată cu parchet laminat, gresie, faianță și dispune de centrală termică de 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn, uși metalică la intrare.

Se vinde mobilat-utilată cum se vede în fotografiile PRET: 20.500 EURO NEGOCIABILI!

TEL: 0725.511.799



Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garsonier-n-hunedoara-zona-profi-dunrea-29-mp-etaj-9-IDun5t>

storia


 Agentia imobiliara Unik


 Tiberiu Feier
 Agentie 0725 511 799

Garsoniera de vanzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând garsonieră în Hunedoara, zona Profi-Dunărea, 29 mp, etaj 9

Vând garsonieră în Hunedoara, zona Profi-Dunărea, 29 mp, etaj 9 **22 900 €**


 Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

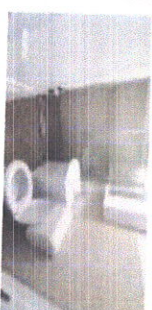
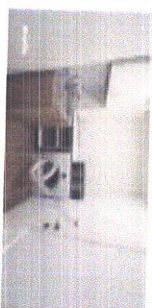
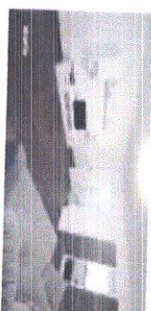
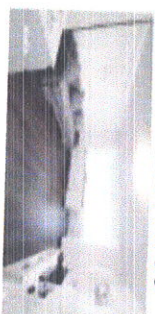
790 €/m²

	Suprafață	29 m²		Forma de proprietate	drept de proprietate
	Numărul de camere	1		Stare	foarte bună
	Etaj	9/9		Balcon/grădină/terasă	balcon
	Încălzire	centralizată		Garaj/loc de parcare	nu

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată	Tip clădire	P+9
Tip vânzător	agenție	Tip geamuri	OVC cu termopan
Anul construcției	1964	Lift	da

Vând garsonieră în Hunedoara, zona Profi-Dunărea, 29 mp, etaj 9, balcon închis cu termopan, acoperiș tablă, lift renovat. Garsoniera este amenajată cu parchet laminat, gresie, falanșă și beneficiază de centrală termică 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare MDF, ușă acces metalică, instalație electrică cupru. Garsoniera se vinde utilat-mobilată complet sau la înțelegere cu clientul!!
 PREȚ: 22.900 EURO NEGOCIABIL!!
 TEL: 0725.511.799



Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-str-b-delavrancea-etaj-3-IDyeqo>

Storia

 **Agentia imobiliara Unik**

 **Tiberiu Feier**
Agenție 0725 511 799

Apartamente de vânzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. B. Ș. Delavrancea, etaj 3
Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. B. Ș. Delavrancea, etaj 3
19 500 €

 **Hunedoara, Hunedoara**

542 €/m²

Prezentare generală

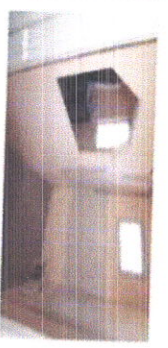
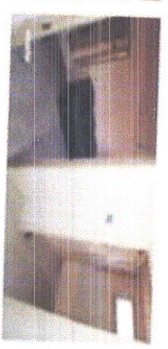
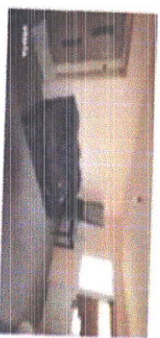
 Suprafață	36 m²	 Forma de proprietate	drept de proprietate
B Numărul de camere	2	 Stare	necesita renovare
E Etaj	3/4	 Balcon/grădină/terasă	balcon
 Încalzire	nu	 Garaj/loc de parcare	nu

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată	Lift	nu
Tip vânzător	agenție	Media	cablu tv, internet
Anul construcției	1970	Siguranță	ușă metalică, interfon
Tip clădire	bloc	Material de construcție	cărămidă
Tip geamuri	lemn		

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. B. Ș. Delavrancea, etaj 3, bloc cu 4 etaje, balcon. Apartamentul este amenajat cu parchet lemn, gresie, faianță și beneficiază de uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, tâmplărie lemn. Apartamentul dispune de al 2-lea foc însă necesită achiziționarea unei centrale termice. PREȚ: 19.500 euro negociabil! TEL: 0725.511.799





Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/711f2g3e63f676071g4g1122f0f7if15.html>

publi24.ro

0737442513

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

Apartament 2 camere

19 000 EUR negociabil

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 29.11.2023

514€/m²

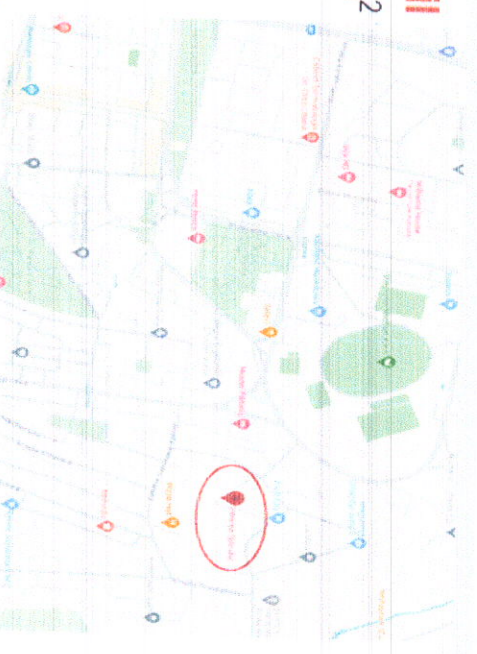
Specificatii

Suprafata utila 37.0 m²

Descriere

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vând apartament 2 camere, etaj 1 (din 4). Apartamentul nu este locuit, nu are îmbunătățiri și necesită renovare. Este situat pe str. Intrarea Spicului, Bloc L5, lângă (fosta) școală generală nr 10. Mai multe detalii la telefon.



Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-garsoniera-utilat-IDyjsv>

storia



Ana Cristina
Agentie
0730 310 070

Garsoniera de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Vând garsoniera utilată

Vând garsoniera utilată **24 500 €**
Hunedoara, Hunedoara 875 €/m²

Prezentare generală

Particularități

Suprafață	28 m²	Forma de proprietate	privat	Tip proprietate	locuință utilizată
Numărul de camere	1	Stare	foarte bună	Tip vânzător	agenție
Etaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Nu	Lift	nu
Chirie	Nu	Garaj/loc de parcare	Nu	Anul construcției	1965
Vizionare la distanță	Nu	Încălzire	Da	Tip clădire	P / P+9

Descriere

Vând garsonieră mobilată si utilată in bl.G1/parter.

Pret 24.500 euro

Detalii la 0730310070

Tip geamuri
Material de construcție
PVC + termopan
beton





Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/garsoniera-pt-spatiu-com/83i00did8hfe7800ee8de1608h293f31.html>

publi24.ro

0721578911

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 1 camera

Garsoniera pt. spatiu com.

📍 Hunedoara, Hunedoara 📍 [Vezi pe hartă](#)

21 500 EUR 768€/m²

Valabil din 11.11.2023

Specificatii

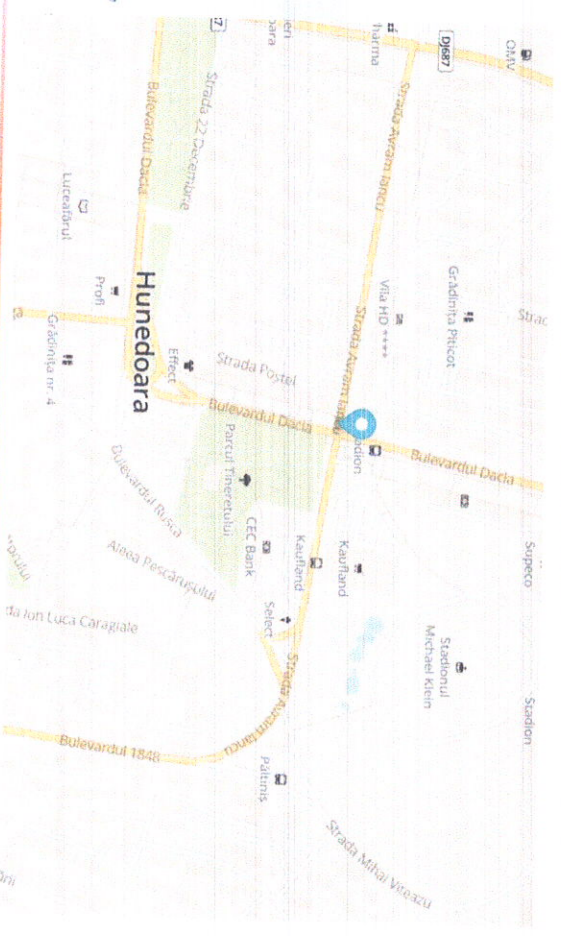
Suprafata utila

28,0 m²

Descriere

ving garsoniera, str. avram iancu, centrala termica, mobila, gresie, fai,

[Vezi detalii pe www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/garsonier-utilat-mobilat-ultracentral-bd-corvin-hunedoara-IDxQvh>



 Notorius Imobiliare

 Notorius Imobiliare
Agenție 0745 161 743

Garsoniera de vânzare > Hunedoara > Hunedoara > Garsonieră utilată, mobilată, ultracentral, Bd. Corvin - Hunedoara.

 Hunedoara, Hunedoara **Garsonieră utilată, mobilată, ultracentral, Bd. Corvin - Hunedoara.** **23 500 €** 839 €/m²

Propune un preț

Prezentare generală

Descriere

 Suprafață	28 m²	 Forma de proprietate	drept deplin	Garsonieră pe b-dul Corvin, etaj intermediar, suprafață 28 m2.
 Numărul de camere	1	 Stare	foarte bună	- stare foarte bună, curată și însoțită, complet mobilată și utilată.
 Etaj	5	 Balcon/grădină/terasă	nu	- modificată și renovată, cu centrală termică și calorifere oțel, încălzire termopan, parchet lăcuit, gresie, faianță.
 Încălzire	CT proprie	 Garaj/loc de parcare	nu	- etajul cinci în bloc turn, lift permanent funcțional, parcare suficientă în jurul blocului
- toate utilitățile contorizate				



Comision zero % pentru cumpărător.

Clasa energetică estimată a imobilului: B

Anunț promovat de Agenția imobiliară Notorius Hunedoara

Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-IDeVa79.html>

olx

Postat 31 mai 2023

Apartment 2 Camere Etajul 3

15 000 €

Pretul 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

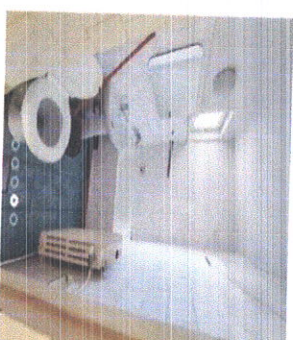
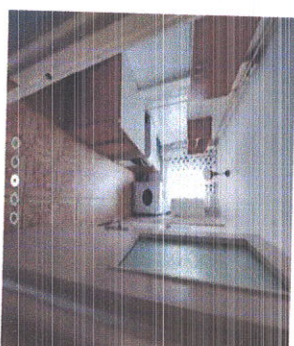
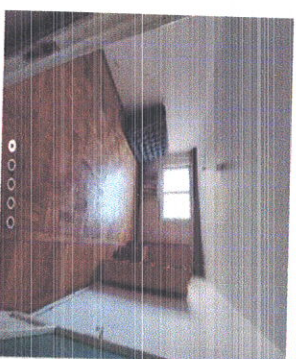
- Baie

- Bucatarie si camera. camera se poate sparge pentru decomandare
Are centrala functionala, toate taxele si utilitatile plătite la zi.
Parchetului este lacuit recent.

Are gresie si talanta 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 cu vecini buni.

Arata bine, se poate locui in el asa cum esti
Sunt proprietar nu agentie.

Se poate preda in ziua semnarii contractului.
PRET USOR USOR Negociabil, nu raspund la mesaje.





Raport de evaluare
765 / 21.11.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDhkfr3.html>



📞 0765 057 148



Ana-Maria Lovin
Pe OLX din mai 2014
Activ pe 21 iunie 2023

Postat 21 iunie 2023

Apartament 2 camere

15 000 €

Prețuri negociabile

Persoana fizică

Suprafata utila: 35 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: Parter

DESCRIERE

Vând apartament cu 2 camere. Micro 6. Strada Prutuului bloc D1-4, la parter. Izolat exterior , geamuri termopan , balcon .Loc de parcare în apropiere. NECESITĂ RENOVARE. Preț negociabil la fața locului. Mai multe detalii în privat.

Comparabila 10

OFERTE DE VANZARE

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

storia

Regal Imobiliare

Raul Serafincianu
Agentie 0736 671 829

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

[Hunedoara, Hunedoara](#)
Apartment 2 camere, Micro 6, etaj 1, renovat 2023 **17 900 €**

Prezentare Generală **542 €/m²**

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

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

Particularitati

Tip proprietate	locuinta utilizata	Anul constructiei	1972
Tip vânzător	agentie	Lift	nu
Libera de la	fara informare		

