



24-8511-PMH Primaria Hunedoara 02.02.2024

FLH 106.02.2024

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de **02.02.2023** la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare **SC FAIRVALUE EVALUARI SRL** și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – Direcția PATRIMONIU, BIROU FOND LOCATIV ȘI RELATIA CU ASOCIATIILE DE LOCATARI.

Subsemnatul STAN LAURENTIU ADRIAN în calitate de reprezentant al firmei de evaluare SC FAIRVALUE EVALUARI SRL am predat 3 exemplare originale ale raportului de evaluare nr. 827 / 04.01.2024, aferent formularului de Comanda de raport de evaluare nr. 671 / 28.11.2023, COD CPV 71324000-5.

Predat,

Reprezentant,

FAIRVALUE EVALUARI SRL

Nume, prenume, semnătură

STAN LAURENTIU ADRIAN



Stan

Primit,

Reprezentant

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Nume, prenume, semnătură

PRIMAR

PRIN

*DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
ALBU MARINELA MARGARETA*

*ADMINISTRATOR
ARH P CAMELIA SIMONA*



24-8512-PMH Primaria Hunedoara 02.02.2024

F488/06.02.2024

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 827 / 04.01.2024

Apartament convenabil cu 3 camere și dependințe

Hunedoara, str. Strandului nr. 5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28, jud. Hunedoara

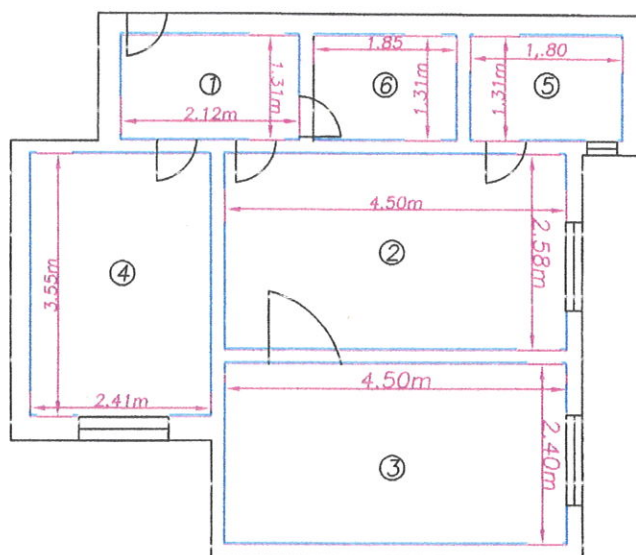
Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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

Relevau

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Str. Strandului Nr.5 Bl.M Sc.A Et.4 Ap.28	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	HUNEDOARA
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Hol	2.78
2	Camera	11.61
3	Camera	10.80
4	Camera	8.55
5	Bucatarie	2.36
6	Baie	2.42
Suprafata Utila=38.52mp		
Suprafata Totala=38.52mp		
Executant, Pascota Liviu Stefan Aut. Aut. HD nr. 295 cat. B		Data, 07.01.2024
Receptionat,		Data,

FairValue

Complete Valuation Services

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Apartament convenabil cu 3 camere și dependințe

Adresa: Hunedoara, str. Strandului nr. 5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28, jud. Hunedoara

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 04.01.2024, este:

11.600 EUR

echivalent

57.700 LEI

FairValue Evaluari SRL

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

Ștan Laurentiu Adrian

Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprea Vasile - Matei

Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprea@fvalue.ro

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 04.01.2024 : 4,9731lei / EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprea Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



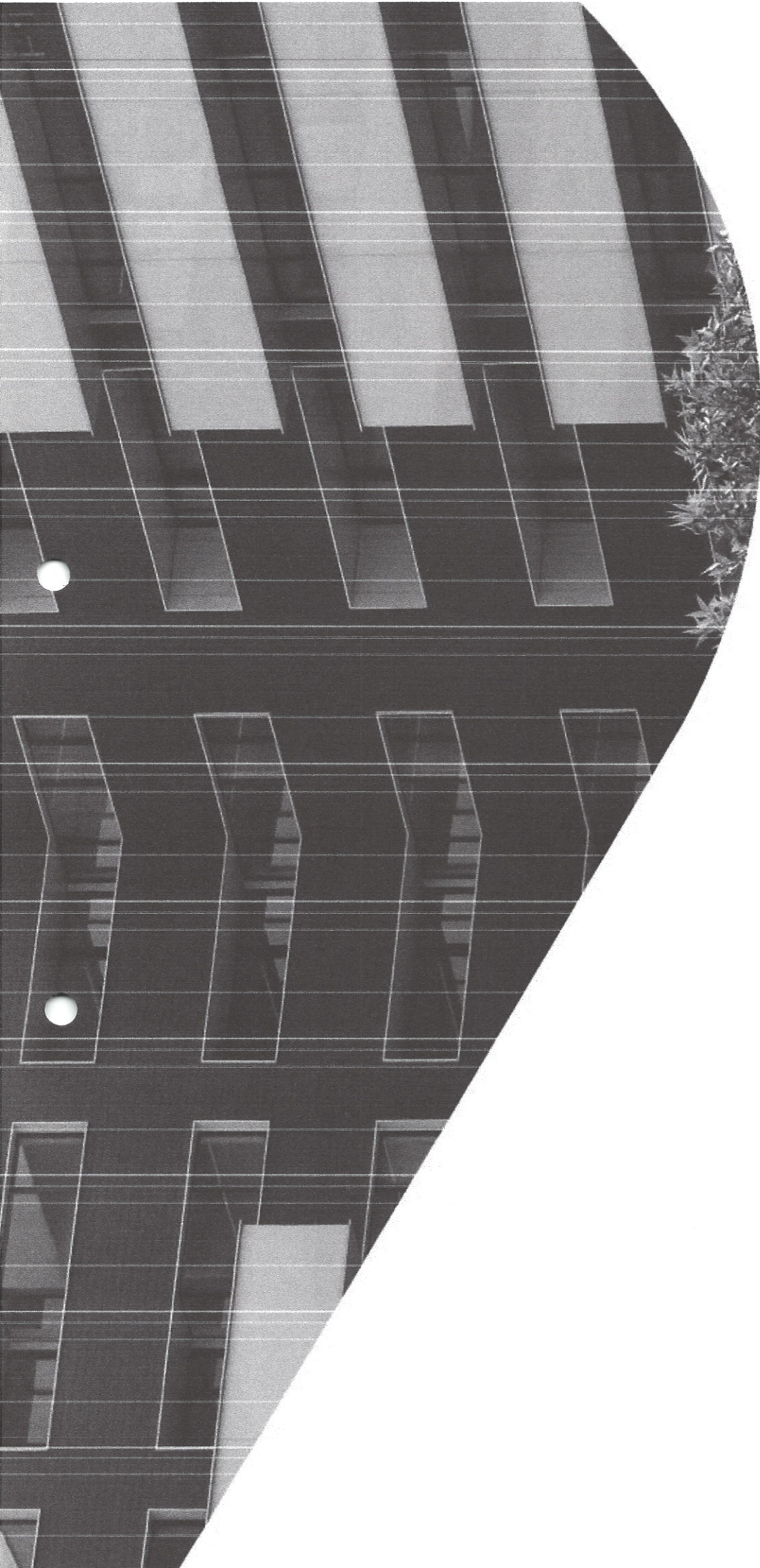
Ștan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	9
PREZENTAREA DATELOR	16
ANALIZA DATELOR.....	21
EVALUARE.....	27
ANEXE	30



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE



Client/Utilizator desemnat		PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA		
Data raportului de evaluare		04.01.2024		
Data inspecției		04.01.2024		
Data evaluării		04.01.2024		
1Evaluator autorizat		Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899		
Compania de evaluare		Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20		
Reprezentant – funcția		Stan Laurentiu Adrian – Director		
Tip proprietate		APARTAMENT CONVENABIL CU 3 CAMERE ȘI DEPENDINȚE		
Adresa proprietății		Hunedoara, str. Strandului nr. 5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28, jud. Hunedoara		
Cartier / amplasare		Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 6		
Cod poștal		RO-331094		
Anul construirii		1971		
Regim de înălțime		4 / P+4		
Utilități		Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, încălzire (CT proprie)		
Finisaje		Medii		
Suprafețe	Construcție	Au totala = 38,52 mp din care : Au camere = 30,96 mp , Au dependințe = 7,56 mp		
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată în documentele puse la dispoziție		
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată în documentele puse la dispoziție		
Proprietar		Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara		
Dreptul de proprietate		Considerat deplin		
Scopul evaluării		Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.		
Tipul valorii utilizate		Valoarea de piață <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) 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		
VALOAREA DE PIAȚĂ		11.600	EUR	57.700 LEI
Curs de schimb valutar		4,9731 LEI / EUR		

Sarcini înregistrate	Fond locativ închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 62 / 30.07.2022, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.07.2025. Din discuțiile cu reprezentanții primariei și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.						
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. <table><tr><td colspan="3">ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</td></tr><tr><td>Str. Strandului / str. Batiz</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legatura între drumul public și proprietatea subiect.	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:			Str. Strandului / str. Batiz	Drum asfaltat	Public
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:							
Str. Strandului / str. Batiz	Drum asfaltat	Public					
Observații speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Față de documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat la inspecție următoarele neconcordanțe : • apartamentul evaluat este compus din 3 camere (așa cum rezultă și din releveul întocmit de topograful autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan), față de 2 camere cum este prezentat în contractul de închiriere. • adresa proprietății este înscrisă greșit în contractul de închiriere (scara 4), față de situația faptică din teren și cea înscrisă în releveu (scara A, blocul avînd doar 2 scări). În cadrul raportului , evaluatorul a utilizat datele corecte, formulând ipoteza că înscrisurile menționate mai sus, din contractul de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, sunt erori materiale ce vor fi corectate cel târziu în documentele de vânzare rezultate în urma vânzării apartamentului. Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.						

	Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Decret – Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație • Legea nr. 244 /05.12. 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Legea locuinei nr. 114 / 1996 • Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	La data evaluării a fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului, vizat de topograful autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan. La data inspecției nu s-au constatat modificări structurale vizibile ale apartamentului, formulandu-se ipoteza ca apartamentul este identic dpdv structural cu cel de la data PIF. Conform relevu , suprafețele înscrise în contractul de închiriere sunt conforme cu suprafața reală, aceste suprafețe fiind utilizate si în estimarea opiniei finale privind valoarea de piața a proprietatii. Fată de documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat la inspecție următoarele neconcordanțe : • apartamentul evaluat este compus din 3 camere (așa cum rezultă și din relevuul întocmit de topograful autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan), față de 2 camere cum este prezentat în contractul de închiriere. • adresa proprietății este înscrisă greșit în contractul de închiriere (scara 4), față de situația faptică din teren și cea înscrisă în relevu (scara A, blocul avînd doar 2 scări). În cadrul raportului , evaluatorul a utilizat datele corecte, formulând ipoteza că înscririle menționate mai sus, din contractul de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, sunt erori materiale ce vor fi corectate cel târziu în documentele de vânzare rezultate în urma vânzării apartamentului.

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

OPRIȚA VASILE - MATEI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI





TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



Identificarea evaluatorului

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0676.

Oprîta 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.

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.

Responsabilitatea față de terți

Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Scopul evaluării

Adresa proprietății

Hunedoara, str. Strandului nr. 5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28, jud. Hunedoara, cod postal RO-331094

Proprietar

Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara

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

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

Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, perioada contractuală fiind valabilă până la 31.07.2025.

Chiriași : MOCANU CARMEN, identificată prin carte de identitate seria HD nr. 538671, și fiica acesteia CIOCIRLAN BIANCA - ALEXANDRA.

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

Se formulează ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral / partial, dupa caz) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

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

Conform acestui standard :

✓ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (04.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume **4,9731 Lei/Euro**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.01.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2024. Data evaluării este **04.01.2024**.

04.01.2024

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

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

Inspecția a fost efectuată în data de 04.01.2024, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimație 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 3 camere + dependințe, a fost analizată structura apartamentului pentru evidentiarea unor eventuale modificări, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Tipul valorii utilizate

Moneda evaluării

Data evaluării

Data raportului

Natura și amploarea
activităților evaluatorului.
Inspecția proprietății

Față de documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat la inspecție următoarele neconcordanțe :

- apartamentul evaluat este compus din **3 camere** (așa cum rezultă și din releveul întocmit de topograful autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan), față de 2 camere cum este prezentat în contractul de închiriere.
- adresa proprietății este înscrisă greșit în contractul de închiriere (scara 4), față de situația faptică din teren și cea înscrisă în releveu (**scara A**, blocul avînd doar 2 scări).

În cadrul raportului , evaluatorul a utilizat datele corecte, formulând ipoteza că înscrisurile menționate mai sus, din contractul de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, sunt erori materiale ce vor fi corectate cel târziu în documentele de vânzare rezultate în urma vânzării apartamentului.

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

Conform releveu realizat de topograf autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan, suprafețele înscrise în contractul de închiriere sunt conforme cu suprafața reală, aceste suprafețe fiind utilizate și în estimarea opiniei finale privind valoarea de piață a proprietatii.

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

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

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

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

- ✓ Contract de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință convenabila nr. 62 / 30.07.2020 cu anexe
- ✓ Releveu apartament întocmit de topograf autorizat ANCPI Pascotă Liviu Ștefan.

Alte informații, respectiv:

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

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

**Conformitatea evaluării cu
SEV**

**Natura și sursa informațiilor pe
care se bazează evaluatorul**

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Administratorului proprietății și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se formulează ipoteza că dreptul de proprietate al Statului Roman asupra proprietății evaluate este deplin și marketabil;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale apartamentului / blocului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- ✓ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. A fost luat în considerare releveul vizat de topograf autorizat ANCP, suprafețele utilizate în estimarea valorii de piață regasindu-se atât în releveu, cât și în contractul de închiriere, formulându-se ipoteza că acestea corespund cu suprafețele reale. În cazul în care există alte documente relevante (expertize, etc.) acestea vor avea prioritate.
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Ipoteze semnificative

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.
- ✓ Identificarea dreptului de proprietate pentru proprietatea evaluată , inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara, s-a făcut conform contractului de închiriere existent. Proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.
- ✓ Pentru proprietatea evaluată, a fost estimată valoarea de piață în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Ipoteze speciale semnificative

Față de documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat la inspecție următoarele neconcordanțe :

- ✓ apartamentul evaluat este compus din **3 camere** (așa cum rezultă și din releveul întocmit de topograful autorizat ANCP| Pascotă Liviu Ștefan), față de 2 camere cum este prezentat în contractul de închiriere.
- ✓ adresa proprietății este înscrisă greșit în contractul de închiriere (scara 4), față de situația faptică din teren și cea înscrisă în releveu (**scara A**, blocul avînd doar 2 scări).

În cadrul raportului , evaluatorul a utilizat datele corecte, formulând ipoteza că înscrisurile menționate mai sus, din contractul de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, sunt erori materiale ce vor fi corectate cel târziu în documentele de vânzare rezultate în urma vânzării apartamentului.

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

- ✓ 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 forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Descrierea raportului



PREZENTAREA DATELOR



Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

✓ Contract de inchiriere nr. 62 / 30.07.2020 cu anexe :

Apartament cu 3 camere situat în Hunedoara, str. Strandului nr. 5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28, jud. Hunedoara, cod postal RO-331094, având Au tot = 38,52 mp, din care Au camere = 30,96 mp și Au dependințe = 7,56 mp.

Față de documentele puse la dispoziție, evaluatorul a identificat la inspecție următoarele neconcordanțe :

- apartamentul evaluat este compus din **3 camere** (așa cum rezultă și din releveul întocmit de topograful autorizat ANCPI Pascotă Liviu Stefan), față de 2 camere cum este prezentat în contractul de închiriere.
- adresa proprietății este înscrisă greșit în contractul de închiriere (scara 4), față de situația faptică din teren și cea înscrisă în releveu (**scara A**, blocul avînd doar 2 scări).

În cadrul raportului , evaluatorul a utilizat datele corecte, formulând ipoteza că înscrisurile menționate mai sus, din contractul de închiriere nr. 62 / 30.07.2020, sunt erori materiale ce vor fi corectate cel târziu în documentele de vânzare rezultate în urma vânzării apartamentului.

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

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

Proprietatea evaluată este inchiriată in baza Contractului de inchiriere nr. 62 / 30.07.2020, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.07.2025.

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

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale proprietății, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de gaz, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice .

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferica rezidențială, identificată ca zona Micro 6, la limită cu zona Micro 7.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale, cât și pietonal.
- Compoziția zonei

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

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

Informații despre
amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială M6.

- Proprietatea evaluată se afla pe str. Ștrandului, la limita cu zona M7 (str. Trandafirilor).
- Accesul la blocul din care face parte proprietatea evaluată se face direct din str. Ștrandului (sc. B) sau str. Batiz (sc. A). Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajată adiacent blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.
- 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. Ștrandului / str. Batiz	Drum asfaltat	Public
---------------------------------	---------------	--------

*Nota:

Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către proprietatea imobilizată 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.

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

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: Au totală = 38,52 mp, din care Au cam = 30,96 mp, Au dependințe = 7,56 mp.
 - Structura apartamentului : semidecomandat , fara balcon, compus din :
 - Hol intrare = 3,40 mp
 - Baie = 2,80 mp
 - Dormitor cu acces decomandat din hol = 8,10 mp
 - Camera de zi cu acces decomandat din hol = 11,40 mp
 - Camera cu acces semidecomandat din camera de zi = 9,90 mp
- Bucătărie = 2,90 mp

Descrierea apartamentului

Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere / releveu întocmit de topograf autorizat ANCPI Pascotă Liviu - Ștefan.



✓	Rețea urbană de energie electrică: existentă	✓	Rețea urbană de gaze: existentă (2 focuri)
✓	Rețea urbană de apă: existentă	✓	Rețea urbană de canalizare: existentă
✓	Rețea urbană de termoficare: inexistentă (CT proprie)	✓	Rețea urbană de iluminat public: existentă

Caratteristiche economiche:

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

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

Blocul a fost construit în anul 1971 . Regim de încălzire: P+4E.

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

- Descrierea amenajărilor și construcțiilor**
- Fundații din beton – radier general ; Structura de rezistență este realizată pe cadre din beton armat
 - Pereți de compartimentare din placi de beton;
 - Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat
 - Acoperișul clădirii este de tip terasă necirculabilă, modificat în terasă necirculabilă cu învelitoare de tablă ondulată pe structura de lemn.

- Numar de restantieri la plata intretinerii: mic
 - Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună.
 - Numar apartamente /nivel = 6 ; Numar apartamente /scară = 30
 - Risc seismic: 6
 - Aspect exterior al clădirii este satisfăcător (sistem termoizolant realizat izolat la cateva apartamente, tencuieli exterioare degradate, acoperis cu tendinte de degradare, tabla acoperis partial ruginita), aspect interior satisfăcător cu zone de tencuiala degradata (zugraveli în var, balustrăzi metalice, iluminat standard).
- Dispune de ușa metalică la intrarea în scara.

Date privind apartamentul :

- Funcțional : Apartament cu 3 camere si dependinte
- Gradul de confort : III, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspectiei apartamentul este ocupat de actualul chiriaș.

Calitatea finisajelor interioare: medii

- ✓ Finisaj pereti interiori: zugraveli vopsea lavabila;
- ✓ Pardoseli: parchet lamelar in camere, gresie in hol, bucatărie, baie;
- ✓ Placari la pereti: faianta standard in baie, bucatărie;
- ✓ Tamplarie exterioara – tamplarie PVC cu geam termopan la toate geamurile;
- ✓ Tamplarie interioara – usi MDF;
- ✓ Usa acces apartament – metalică;

Instalații interioare:

- ✓ Instalatii si dotari electrice functionale, medii: corpuri de iluminat , aparate electrice.
- ✓ Instalatii si dotari termice functionale, medii: centrala termica proprie mai veche, necesita schimbata conform declaratii chiriei, încălzire prin calorifere metalice.
- ✓ Instalatii si dotari sanitare functionale: obiectele sanitare sunt montate.
- ✓ Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 2 focuri.

Nota:

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

Date privind impozitele și taxele

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



ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 3 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare: apartament convenabil cu 3 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe, confort III;**
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri mici / medii;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotări funcționale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona Micro 6 și zonele periferice ale municipiului
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate un numar redus de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor oferite sunt cu 2 camere, cu finisaje similare. În studiul de piață au fost luate în considerare și apartamente cu 2 camere cu suprafețe utile apropiate și celelalte elemente de comparație similare.
- **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 și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 3 CAMERE, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 6 și zona periferică a municipiului Hunedoara .

Pasul 3. Analiza cererii

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

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; 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.
- **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 de închiriere solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/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 închiriate, 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 unicamerale, în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul cei mai puțini 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/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Condițiile actuale ale pieței imobiliare ar putea duce la o ofertă insuficientă pe termen mediu deoarece dezvoltatorii, care e posibil să devină mai precauți, atenuază 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** – insuficientă, așezată pe un trend descendent;
- **oferta de vânzare, unități vechi** – număr mediu, suficient de unități similare, în stagnare;
- **oferta de închiriere, unități noi** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **oferta de închiriere, unități vechi** – scăzută, în stagnare;

- stocul total disponibil – suficient, aflat în usoara scadere;
- volumul de livrari asteptate: pozitionat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 20.000 Euro și 31.000 Euro
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): 10 - 30%
 - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere* – nu este cazul

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

- În ceea ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o 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 „impune” prețul).
- În ce privește **închirierea** putem spune că nr solicitărilor înregistrează o stagnare / ușoară reducere, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragila piața a proprietarilor.

Pasul 6. Previțiunea 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 ușoară 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 potențial cumpărători își pot amâna planurile de achiziție așteptând ca prețurile să se stabilească și inflația să revenă la niveluri normale. Cum achiziționarea unei noi locuințe devine mai puțin accesibilă, mulți cumpărători ar putea trece la o alternativă temporară de închiriere. Asta ar putea să fie reflectată printr-o creștere a nivelurilor de închiriere.

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

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

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 pentru evaluarea proprietății



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 – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.
 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 implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

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

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

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

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

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

EVALUARE



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

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

- Abordarea prin piața
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

Metode de evaluare

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în bloc), scopul evaluării și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat doar abordarea prin piață . Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece diferența dintre chiria efectivă – stabilită administrativ și chiria de piață este semnificativă. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

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

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

Astfel, 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:

11.600 EUR echivalent **57.700 LEI**

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 04.01.2024 : 4,9731 LEI / EUR.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii de piață, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

11.600 EUR

echivalent

57.700 LEI

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 04.01.2024: 4,9731 LEI / EUR.



ANEXE



Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

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

FairValue

Servicii oferite	Evaluare:		În scopul:	
	✓	✗	✓	✗
✓	Proprietăți imobiliare		tranzacționări	
	Mașini, echipamente, instalații, stocuri		garantării împrumuturilor	☐ raportării financiare
	Întreprinderi și participații la întreprinderi		impozitării	
	Instrumente financiare		fuziunii/divizării	
	Active necorporale		delistării de la bursă etc	

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara

Echipa	Printre evaluatorii FairValue sunt:		Certificări	
	✓	✗	✓	✗
✓	Membri Acreditați ANEVAR (MAA)		evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare	
	Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)		membri corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)	
	Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)		companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor	
	Promptitudine și operativitate:		firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)	
✓	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			
✓	Peste 15 ani de activitate		Risc management:	
	Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare		✓	polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
	Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri		✓	poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață

Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

✓ Analiza pe perechi de date

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

✓ Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei in teren.
2. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
3. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
4. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, prin prisma caracteristilor relevante ale subiectului evaluării, precum si verificarea informatiilor relevante obtinute si a credibilitatii surselor de informatii, in vederea restrangerii intervalului si identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
5. Diseminarea – Aceasta etapa presupune finalizarea procesului de obținere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar si concis (fișa de colectare a informatiilor de piață) a informatiilor relevante identificate .
6. In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informatiilor de piață", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vanzare ,valabile la data evaluarii.
7. Proprietatile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

Subiect		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PRET DE OFERTA (€)	-	26,000 €	24,000 €	32,500 €	29,500 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Contract închiriere până la data	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare	Condiții nepărtinitoare
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Micro 6 str. Strandului nr.5, bl. M, 14, et. 2 sc. A, et. 4, ap. 28	Micro 7 str. Trandafirilor nr.1, bl. nr.4, et. 2 locatie similara	Micro 6 str. B.St.Delavrancea nr.4, bl. 14 locatie mai buna	Micro 6 str. Intrarea Lanului nr.4, bl. C8, et. 3 locatie mai buna	Micro 7 str. Viorele nr. 10 zona Gorunilor locatie mai buna
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	mobiliat	mobiliat	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	38.52	49.51	50.00	55.00	48.00
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu
BALCON	nu	da- inchis2,23 mc	da- 2.5 mp	da- inchis 2.80 mp	da- inchis4.20 mp
ANUL PIF / VECHIME	1971	1972	1971	1970	1973
ETAJ/NIVEL	4/P+4E	2/P+4E	4/P+4E	3/P+4E	4/P+4E
FINISAJE	medii	medii/usor inferioare	medii	superioare	superioare
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	decomandat
INCALZIRE	CT proprie	lipsă CT	CT proprie	CT proprie	CT proprie
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

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

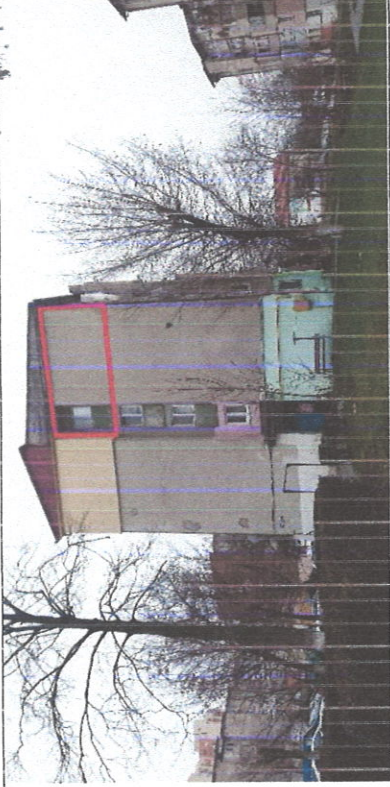
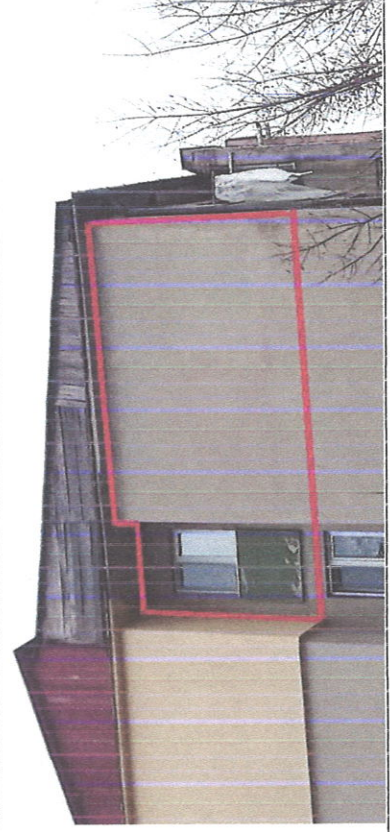
ABORDAREA PRIN PIATA										Anexa 2
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT										
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D		
PRET DE OFERTA (€)		26,000 €		24,000 €		32,500 €		29,500 €		
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		
Marja negociere (% & €)		-25%	-6,500 €	-15%	-3,600 €	-25%	-8,125 €	-25%	-7,375 €	
Preț vanzare (€)		19,500 €		20,400 €		24,375 €		22,125 €		
Ajustări specifice tranzacționării										
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		19,500 €		20,400 €		24,375 €		22,125 €		
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		La piata		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		19,500 €		20,400 €		24,375 €		22,125 €		
CONDITII DE VANZARE	Contract închiriere până la data de 31.07.2025	Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		
Ajustare (%) (€)		-15% -2,925 €		-15% -3,060 €		-15% -3,656 €		-15% -3,319 €		
Preț ajustat (€)		16,575 €		17,340 €		20,719 €		18,806 €		
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		16,575 €		17,340 €		20,719 €		18,806 €		
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual		actual		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
Preț ajustat (€)		16,575 €		17,340 €		20,719 €		18,806 €		
Ajustări specifice proprietății										
LOCALIZARE		Micro 6 str. Strandului nr.5, bl. M, sc. A, et. 4, ap. 28	Micro 7 str. Trandafirilor nr.1, bl. 14, et. 2	Micro 6 str. B.St.Delavrancea nr.4, bl. J4		Micro 6 str. Intrarea Lanului nr.4, bl. C8, et. 3		Micro 7 str. Viorele nr. 10 zona Gorunilor		
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie mai buna		locatie mai buna		locatie mai buna		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		-3% -555 €		-3% -622 €		-12% -2,257 €		
Caracteristici fizice										
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul		mobilat		mobilat		nu este cazul		
Ajustare(€)		0 €		-1,500 €		-1,500 €		0 €		
SUPRAFATA UTILA	38.52 mp	49.51 mp		50.00 mp		55.00 mp		48.00 mp		
Ajustare (%) (€)		-20% -3,315 €		-20% -3,387 €		-23% -4,765 €		-15% -2,821 €		
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		
BALCON	nu	da - inchis 2,23 mp		da - 2.5 mp		da - Inchis 2.80 mp		da - Inchis 4.20 mp		
Ajustare (%) (€)		-350 € -2.1%		-300 € -1.7%		-400 € -1.9%		-500 € -2.7%		
ANUL PIF / VECHIME	1971	1972		1971		1970		1973		
Ajustare(%) (€)		-0.5% -83 €		0% 0 €		1% 201 €		-1% -188 €		
ETAJ/NIVEL	4/P+4E	2/P+4E		4/P+4E		3/P+4E		4/P+4E		
Ajustare(%) (€)		-10% -1,658 €		0% 0 €		-4% -829 €		0% 0 €		
FINISAJE	medii	medii/usor inferioare		medii		superioare		superioare		
Ajustare(%) (€)		15€/mp 578 €		€/mp 0 €		-20€/mp -770 €		-20€/mp -770 €		
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat		semidecomandat		decomandat		decomandat		
Ajustare(%) (€)		-3% -497 €		0% 0 €		-3% -622 €		-3% -564 €		
INCALZIRE	CT proprie	lipsă CT		CT proprie		CT proprie		CT proprie		
Ajustare(%) (€)		500 € 3%		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%		
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-4,825 €		-5,187 €		-8,679 €		-4,844 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-29%		-30%		-42%		-26%		
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		rezidential		
Ajustări (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €		
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-4,825 €		-5,741 €		-9,300 €		-7,100 €		
PRET AJUSTAT(€)		11,750 €		11,599 €		11,418 €		11,706 €		
Ajustare totala neta (€)		-4,825 €		-5,741 €		-9,300 €		-7,100 €		
Ajustare totala neta procentuala (%)		-25%		-28%		-38%		-32%		
Ajustare totala bruta absoluta (€)		6,980 €		5,741 €		9,715 €		7,100 €		
Ajustare totala bruta procentuala(%)		42%		28%		40%		32%		
Numar ajustari (#)		8		5		9		7		
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		11,600 €, echivalent a		57,700 lei		301 €/mp		1498 lei/mp		
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp B), care este cea mai apropiata										
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.										
Curs valutar : 4.9731 lei/€										

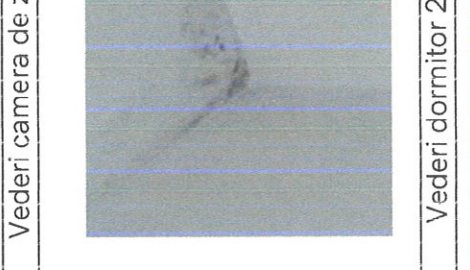
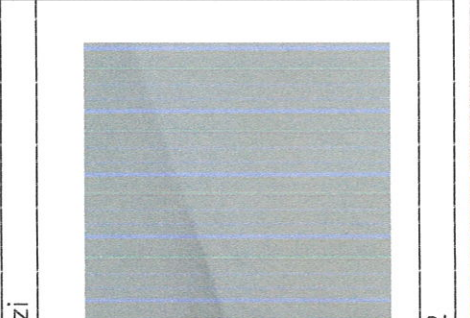
JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE					
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.					
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHETUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI					
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.					
Ajustări specifice proprietății					
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:					
Localizarea comparabilelor :	A: Micro 7 str. Trandafirilor nr.1, bl. 14, et. 2	B: Micro 6 str. B.St.Delavrancea nr.4, bl. 14	C: Micro 6 str. Intrarea Lanului nr.4, bl. C8, et. 3	D: Micro 7 str.Viorele nr. 10 zona Gorunilor	
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: similara	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna	
Ajustarile aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: -3%	C: -3%	si pt. D: -12%	
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea langa o zona de agrement, sau in imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.					
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:					
Componente non imobiliare	nu este cazul	A: nu este cazul A: 0 €	B: mobilat B: -1,500 €	C: mobilat C: -1,500 €	D: nu este cazul D: 0 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu -1500 €, pentru C cu -1500 € și pentru D cu 0 €. Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de pe piața specifică unde au fost identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilate, cât și pentru cele nemobilate și neutilate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentari similare este de 1.000 € – 3.500 €.					
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:					
Intrucat suprafata comparabilei A (49 51 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (38 52 mp), s-a aplicat o ajustare de -20 %	-3315€				
Intrucat suprafata comparabilei B (50 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (38.52 mp), s-a aplicat o ajustare de -20 %	-3387€				
Intrucat suprafata comparabilei C (55 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (38.52 mp), s-a aplicat o ajustare de -23 %	-4765€				
Intrucat suprafata comparabilei D (48 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (38.52 mp), s-a aplicat o ajustare de -15 %	-2821€				
Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cat sa influenteze pretul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar daca criteriul "suprafata utila" este de natura a influenta pretul direct de vanzare a unui apartament, diferenta de suprafata dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra pretului de vanzare. Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferenta de suprafata dintre comparabila si subiect, de pretul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificand perceptia pietei specifice asupra gradului de confort provenit din marimea apartamentului.					
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:					
Nu este cazul.					
AJUSTARI PENTRU BALCON:					
Constructia A având un balcon inchis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontata cu -2.1%	-350€				
Constructia A având un balcon inchis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontata cu -1.7%	-300€				
Constructia A având un balcon inchis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontata cu -1.9%	-400€				
Constructia A având un balcon inchis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontata cu -2.7%	-500€				
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:					
Constructia A fiind edificata mai recent, decat proprietatea subiect, a fost decontata cu -0.5%.					
Constructia B are o vechime similara cu cea a proprietatii subiect - nu se aplica ajustari.					
Constructia C fiind mai veche decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.					
Constructia D fiind edificata mai recent decat proprietatea subiect, a fost decontata cu -1%.					
Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților					
AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:					
Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 5% - 15% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:					
Amplasare in cadrul imobilului: Ap. subiect: 4/P+4E	Comp.A: 2/P+4E	Comp.B: 4/P+4E	Comp.C: 3/P+4E	Comp.D: 4/P+4E	
Ajustarile pt. pozitia in cadrul imobilului (etaj), sunt :	Comp.A: -10%	Comp.B: 0%	Comp.C: -4%	Comp.D: 0%	
AJUSTARI PENTRU FINISAJE:					
Ajustarea pentru finisaje reprezinta unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietatii influentand in mod direct pretul de vanzare/ofertare. Daca in cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate intr-un mod care sa imbine aspectul, confortul si functionalul, acestea vor fi recunoscute de participantii din piata ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia si astfel, vor duce catre un pret de vanzare mai mare. Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care apartamentul nu este imbunatatit sau in cazul in care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participantilor pe piata, fapt ce conduce catre un pret de vanzare mai mic. O analiza efectuata pe segmentul de finisaje interioare in scopul identificarii uneltor practicate pe piata de către firmele de amenajări ne orienteaza catre un interval cca. 20 €/mp de suprafață utilă.					
Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: medii/usor inferioare	B: medii	C: superioare	D: superioare	
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai slaba	B: similara	C: mai buna	D: mai buna	
Ajustarile aplicate comparabilelor :	A: 15 €/mp	B: €/mp	C: -20 €/mp	D: -20 €/mp	
Astfel: Comparabilei A, fiind mai slab amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de 15Eur/mp. Comparabilei B, care prezinta finisaje similare cu cele ale proprietatii subiect, nu i-au fost aplicate ajustari. Comparabilei C, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -20Eur/mp. Comparabilei D, fiind mai bine amenajata ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -20Eur/mp.					
AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:					
Intrucat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele : A (decomandat), B (semidecomandat), C (decomandat) si D (decomandat), tinand cont de comportamentul participantilor pe piata si de analiza datelor secundare de pe piata imobiliara specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferita de cea a subiectului, am aplicat urmatoarele ajustari : -3% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, -3% pt. Comparabila C si -3% pt. Comparabila D.					
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:					
In urma analizei pietei specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. intr un apartament similar, este de cca. : 1500 Eur.					
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:					
Proprietăți A i s-a aplicat o ajustare de cca.0 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.0 € iar pentru D de cca.0 €.					
AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE					
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui elemente de comparație.					
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE					
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere					



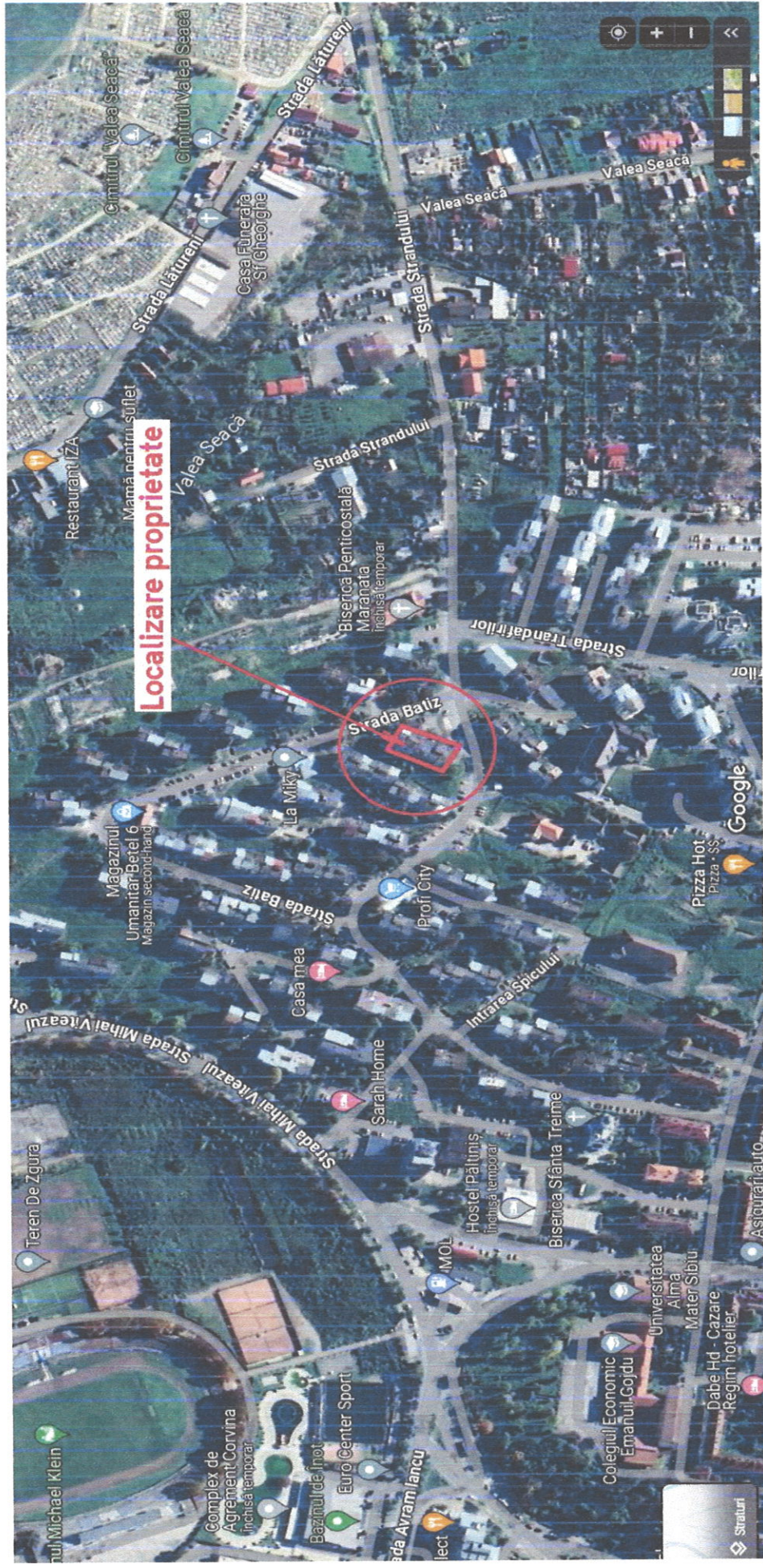
ANEXA 3 - FOTOGRAFII

	
Acces în zonă	Acces în zonă
	
Acces în zonă	Vedere str. Trandafirilor
	
Vedere str. Trandafirilor spre intersecția cu str. Strandului	Vedere bloc + parcare din str. Strandului

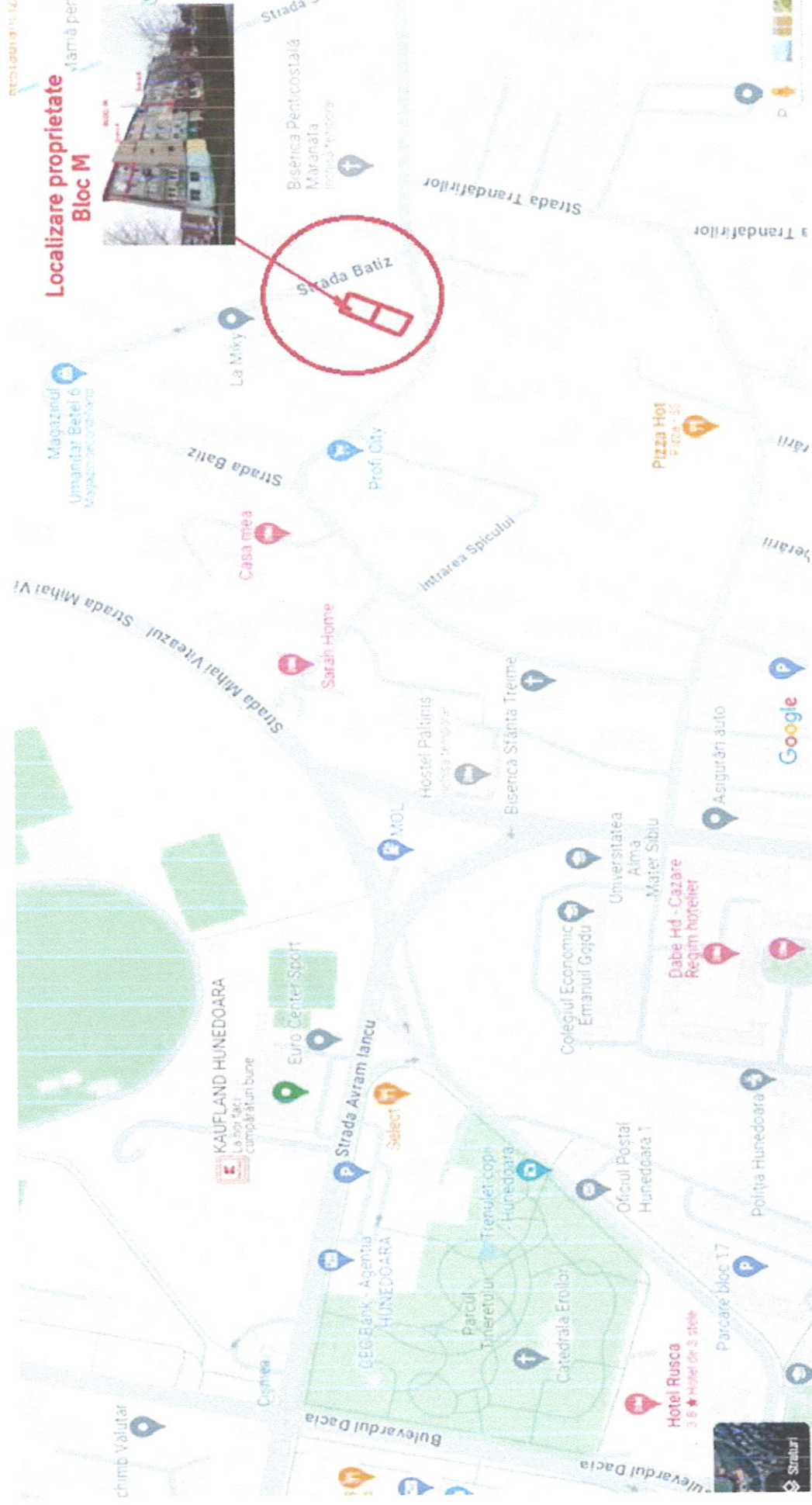
		Vedere spate bloc + localizare apartament	Localizare apartament
		Vedere acces casa scarii + localizare apartament	Localizare apartament
		Vedere casa scarii + acces in apartament	Vedere hol + acces in baie

			
Conectari la al 2-lea foc	Vederi hol + baie		
			
Vederi dormitor 1	Vederi dormitor 2	Vederi camera de zi	Vederi bucatarie

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:

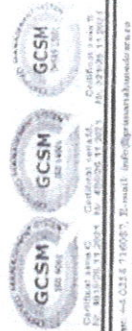


(sursa: <https://www.google.ro/maps>)



Anexa 5 - Documente:

ROMANIA
PRIMARIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B. deel. Lăzărului nr.17, cod 531126, Județul Hunedoara, Tel. +4-0254-716522, Fax: +4-0254-716527, E-mail: info@primariahunedoara.ro

Anexa la Contract Nr. 62 / 30.07.2020

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camera	30.66	30.96	0.00	
2	Dependințe	7.55	7.55	0.00	

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

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nașterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Mocanu Carmen	Titular	1970		Colegiul Economic Emanuel Goldiș	1.931,00
2	Clocrișan Bianca - Alexandra	Filica	1990		neînscrisă	0,00

Declar - sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere ca nu realizăm alte venituri în familie decât cele declarate mai sus.

Chirias,
MOCANU CARMEN

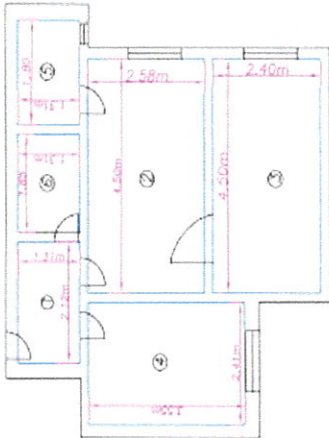
Intocmit,
Boidura Mirela
Semnatura

Relevu

Scara 1:100

Anexa 18

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului
Carte Funciara colectiva nr.	Sir Strandului Nr 5 Bl M Sc A Et 4 Ap 28
Cod unitate individuala(U)	JAT HUNEDOARA



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Hol	2.78
2	Camera	11.61
3	Camera	10.80
4	Camera	8.55
5	Bucatarie	2.36
6	Baie	2.42
Suprafata Utila=38.52mp		
Suprafata Totala=38.52mp		
Executant		Data.
Pascota Liviu Stefan		07.01.2024
Aut. Aut. HD nr. 295/cat. B		
Receptionat		Data.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
Birou fond locativ și relația cu asociațiile de locatari
Localitatea Hunedoara
Strada Libertății nr.17 telefon 716322

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

Conform referat nr. 98129/20.11.2023
DA34578765

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comanda	Data								
			Zi	Lună	An						
		671	28	11	2023						
S39											
COD CPV	DENUMIRE SERVICIU		U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	VALOARE TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare	
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - în vederea vânzării a 2 locuințe convenabile construite din fondul de stat, situate în municipiul Hunedoara - str. Strandului, nr. 5, bl. M. sc. A, ap. 28 - str. Trandafirilor, nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35 Validificare patrimoniul prin vânzare.		buc		2	800,00	1.600,00	304,00	1.904,00		
Total							1.600,00	304,00	1.904,00		

Conform referat nr. 98129/20.11.2023
DA34578765

PRIMĂRIA SAȘII DE JIU, PRIMĂRIA SAȘII DE JIU

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

PRIMAR
BOBOLJANU DAN

VIZA CFP
MONA-ELFUA

DIRECTOR ECONOMIC
POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC
DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE
PUSORU MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIULUI
ALBU MARINELA MARGARETA

SEF Birou fond locativ și relația cu asociațiile de locatari
HERBAN COSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex.

Iova Iacob Damian

nr. 76955/29/123

Anexa 6 – Informații de piață

Comparabila 1

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/apartament-3-camere-hunedoara/460i77hff828783ie3f19g4f5gieh5de.html>

publi24.ro

0731038646

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 3 camere

Apartament 3 Camere Hunedoara

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

Specificatii

Suprafata utila 49,51 m² Numar camere 3

Etaaj 2 Compartimentare decomandat

Confort 1 Anul constructiei 1972

Disponibilitate proprietate Imediat Amenajare strazi Iluminat stradal,Mijloace...

Utilitati generale Apa,Canalizare,CATV,C...

Descriere

Apartament 3 camere situat la etajul 2/4, cu o suprafata utila de 49.51 mp si balcon 2.23 mp. Apartamentul este amplasat in Zona Micro 7 pe Str. Trandafirilor. In apropiere se afla Biserica Pentecostală Maranata. [Vezi detalii pe www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)



26 000 EUR 525€/m²

Valabil din 01.01.2024

Comparabila 2

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-de-vanzare-3-camere-IDhSYkY.html>

nicoleta.n PRIVAT ⓘ
📞 073 263 4850

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente](#) - [Garsoniere de vanzare](#) / [2 camere](#) / [2 camere](#) - [Hunedoara](#) / [2 camere](#) - Hunedoara

Postat 02 ianuarie 2024

apartament de vanzare 3 camere

24 000 € Pretul e negociabil

Persoana fizica	Compartimentare: Semidecomandat	Suprafata utila: 50 m²
An constructie: inainte de 1977	Etaj: 4	

DESCRIERE

Apartamentul este situat in micro 6, strada B.St.Delavrancea, 3 camere , din care una este transformata in bucatarie ,balcon, camera. Bucataria este utilata complet , totul nou , cu mobila la comanda , plita, cuptor electric, parchet,. Baia cu gresie , fainta, vas WC nou , chiuveta noua. Apartamentul are centrala proprie

ID: 264299364

Vizualizări: 785

Comparabila 3

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-trei-camere-decomandat-etaj-intermediar-m6-IDwUXA>

storia

Notorius Imobiliare

Notorius Imobiliare
Agenție 0745 161 743

Apartamente de vânzare > 3 camere > Hunedoara > Hunedoara > Apartament cu trei camere, decomandat, etaj intermediar, M6.

Apartament cu trei camere, decomandat, etaj intermediar, M6. 32 500 €
591 €/m²

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

Suprafață utilă	55 m ²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	3	Stare	renovat
Etaj	3	Balcon/grădină/terasă	balcon închis
Chirie	nu	Garaj/loc de parcare	nu
Vizionare la distanță	video	Încălzire	CT proprie

Descriere

Spre vânzare apartament în stare foarte bună, curat și luminos, trei camere, decomandat, etajul trei din 4.
Suprafața utilă 55,05 m². Balcon închis, vedere spre stradă, orientare Est și Nord.
Centrală termică, termopane, uși interior noi (MDF și Termopan), parchet lăcuit, ușă metalică, gresie, faianță.
Hunedoara, zona magazin Profi City, Micro 6, strada intrarea Lanului.
Se vinde și liber de mobilier, ocupabil imediat. Acte de proprietate la zi fără datorii sau sarcini fiscale.
Clasa energetică estimată: D. Anunț promovat de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara.

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Tip de locuință	fără utilități
Anul construcției	1970
Tip clădire	bloc P+4
Tip gardaun	PVC cu termopan
Lift	nu
Încălzire	internet
Suprafață	fără utilități
Suprafață	energie electrică, gaz 2 focuri apă, canalizare



Comparabila 4

OFERTE DE VANZARE

Sursa : [https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-3-camere-hunedoara-str-viorele-gorunilor-decomandat-](https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-3-camere-hunedoara-str-viorele-gorunilor-decomandat-4xMS4xLjE3MDY3MzExNjAuMC4wLjA)

IDvIWx.html?_gl=1*1ayujdg*_ga*Njl3NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjczMTA4OS
4xMS4xLjE3MDY3MzExNjAuMC4wLjA.

storia



Agentia imobiliara Unik



Tiberiu Feier

Agentie 0725 511 799

Apartamente de vânzare > 3 camere > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 3 camere Hunedoara, str. Viorele-Gorunilor, decomandat

**Vând apartament 3 camere Hunedoara, str. Viorele-Gorunilor,
decomandat**

Hunedoara, Hunedoara

Particularități

29 500 €

615 €/m²

Descriere

Vând apartament 3 camere Hunedoara, str. Viorele-Gorunilor, decomandat, 48mp utili, etaj 4, baie cu geam, cămară, balcon închis, bloc cu 4 etaje etc.

Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și dispune de centrală termică de 24 kw pe gaz, tâmplărie PVC cu geam termopan + lemn într-o cameră, uși interioare lemn etc.

PREȚ: 29500 EURO NEGOCIABIL!

TEL: 0725511799

Prezentare generală

	Suprafață utilă	48 m²		Forma de proprietate	drept de proprietate
	Numărul de camere	3		Stare	bună
	Etaj	4/4		Balcon/grădină/terasă	balcon
	Încălzire	centrală pe gaz		Garaj/loc de parcare	nu
	Vizionare la distanță	Cere informații		Încălzire	centrală pe gaz
				Facilități	frigider, mobilier



Comparabila 5

OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/vand-apartament-3camere-etaju-2din-4/7dg7g28284067374dh024d299d4f879h.html>

publi24.ro

0722981807

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 3 camere

Vând apartament 3camere etaju 2din 4

31 000 EUR Negociabil
756€/m²

Hunedoara, Hunedoara

Validabil din 31.12.2023

Specificații

Vezi detalii pe www.romimo.ro

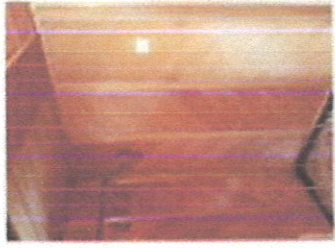
Suprafata utila

41,0 m²

0722981807

Descriere

vând apartament 3camere etaju 2din 4 zonă centrală teatru confort redus modificat cu proiect de execuție bloc de cărămidă centrală pe gaz



Comparabila 6

OFERTE DE VANZARE – APARTAMENT 2 CAM CU SUPRAFETE SIMILARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-etaj-1-semidecomandat-IDqypK.html?_gl=1*1jneo7a*_ga*NjI3NzAzNzMWljE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjlyMjU0NS42LjAuMTcwNjlyMjU0NS4wLjAuMA.

Agentia imobiliara Unik





Tiberiu Feier
Agentie 0725 511 799

Apartamente de vânzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Vând apartament 2 camere în Hunedoara, etaj 1, semidecomandat

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, etaj 1, semidecomandat

22 500 €

Tel: 0725.511.799

Prezentare generală

608 €/m²

Suprafață utilă	37 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	1/4	Balcon/grădina/terasă	balcon închis
Încălzire	CT proprie	Garaj/loc de parcare	Nu

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, etaj 1, semidecomandat, zona Micro 6-Batiz, 37mp, baie cu geam, balcon închis cu termopan. Apartamentul este amenajat cu parchet laminat, gresie, faianță și dispune de centrală termică de 24kw, pe gaz, termopane, uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, instalație electrică cupru, tavan fals cu leduri.

Apartamentul se vinde utilat-mobilat integral !!

PREȚ: 22.500 € negociabil!!

Particularități

Tip proprietate Locuință utilizată

Tip vânzător agenție

Anul construcției 1970

Tip clădire bloc P+4

Tip geamuri PVC cu termopan

Lift nu

Media internet

Utilități energie electrică, gaz apă, canalizare

Facilități mobilier



Comparabila 7

OFERTE DE VANZARE – APARTAMENT 2 CAM CU SUPRAFETE SIMILARE

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

Dam

PRIVAT

077 330 5019

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Apartamente](#) - [Garsoniere de vanzare](#) / [2 camere](#) - [Hunedoara](#) / [2 camere](#) - [Hunedoara](#) - [Hunedoara](#)

Postat 02 ianuarie 2024

Apartament 2 camere Decomandat 25 500 €

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 37 m²

An constructie: 1977 – 1990

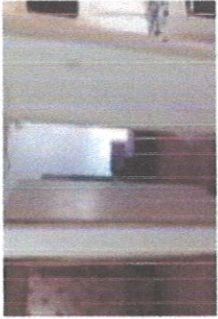
Etaaj: Parter

DESCRIERE

DECOMANDAT (din hol se intră pe uși separate direct în fiecare cameră, în bucătărie și baie). Centrală Termică CA NOUĂ (1 an), parchet din lemn, mobilat ca în poze, Izolat Termic exterior; Situat la parter, pe strada Eliberării (M6, la limita cu OM - din b-dul 1848 se urcă 150 m spre Ciuperca și apoi pe prima stradă la stânga după strada cu conducta groasă de gaz - este marker roșu pus pe pozele cu harta)

ID: 265174340

Vizualizări: 704





Raport de evaluare
827 / 04.01.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Comparabila 8

OFERTE DE VANZARE – APARTAMENT 2 CAM CU SUPRAFETE SIMILARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-apartament-2-camere-zona-m5-hunedoara-IDhYbap.html>



Mihai PRIVAT
073 336 4859

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

Postat 03 ianuarie 2024

De vanzare apartament 2 camere zona m5 hunedoara 25 000 €

Persoana fizica

Compartimentare: Nedecomandat

Suprafata utila: 38 m²

An constructie: 1977 – 1990

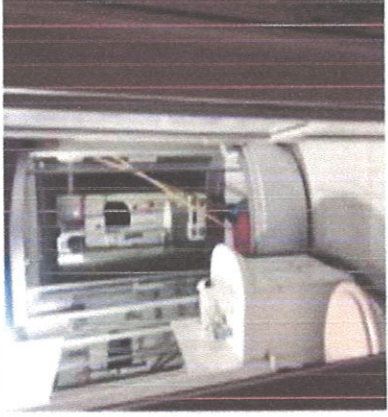
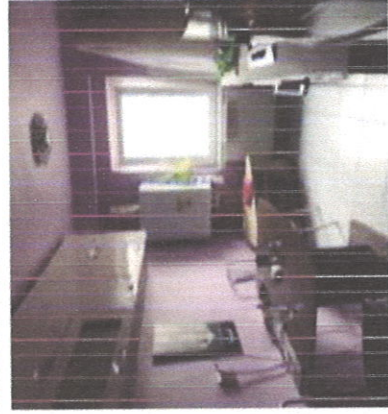
Etaj: 1

DESCRIERE

Apartment 2 camere , bucatarie , baie , balcon inchis , centrală , termopan toate geamurile inclusiv balconul . Pentru mai multe detalii sunati

ID: 265540321

Vizualizări: 190



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

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

Alex

PRIVAT



076 556 0118

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

Postat 04 ianuarie 2024

Vând apartament 2 camere **20 500 €** Prețul e negociabil

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 39 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere zona micro 5 in apropiere de școala Gen Nr 11. Strada rândunicii Nr 4
Apartamentul are 39 de MP utili format din 2 camere bucatărie baie 2 coridoare și 2 camere și balcon.
Etaj 3 din 4. Zona foarte liniștită.

Persoana fizica.

Pentru mai multe detalii sunați sau mesaj pe whatsapp.

ID: 258939044

Vizualizări: 3145

