



FLAP/06-02-2024

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: 828 / 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 MĂRINELA MARGARETA

Artip



24-8510-PMH Primaria Hunedoara 02.02.2024

FHAP/06.02.2025 R

Fair Value

RAPORT DE EVALUARE

NR. 828 / 04.01.2024

Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35, jud. Hunedoara

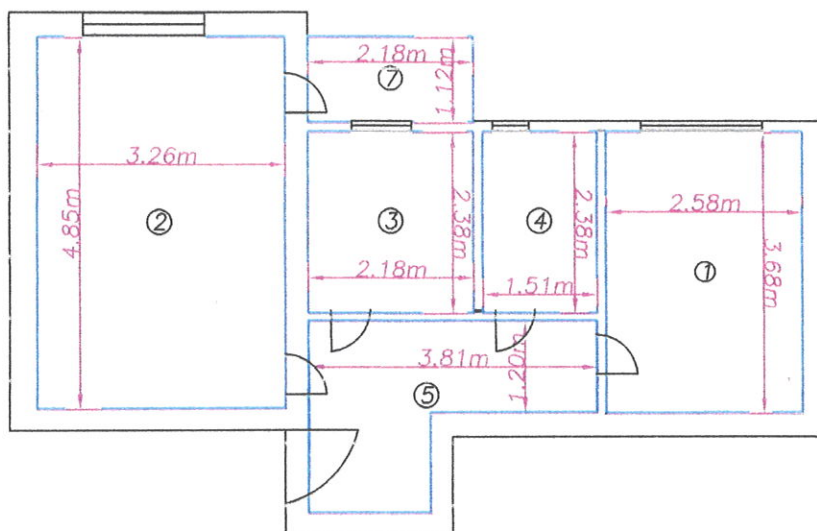
Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

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 Evaluări, al clientului și al utilizatorului desemnat

Relevu

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Str. Tradafirilor Nr. 3 Bl. 15 Sc. B Et. 3 Ap. 35	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	Hunedoara
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	9.50
2	Camera	15.80
3	Bucatarie	5.19
4	Baie	3.61
5	Hol	7.00
Suprafata Utila=41.10mp		
Suprafata Totala=41.10mp		
6	Balcon	2.4
Executant		Data,
Pascota Liviu Stefan Aut. Aut. HD nr. 295 cat. B		07.01.2024
Receptionat,		Data,

FairValue Evaluari SRL

Sf. Sfantul Spiridon nr. 7,
Sector 2, Bucuresti www.fvalue.ro

Stan Laurentiu Adrian

Director FairValue Evaluari

T: +40 21 322 71 06

M: +40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Oprita Vasile - Matei

Evaluator Autorizat ANEVAR

M: +40 723 160 404

E: matei.oprita@fvalue.ro

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Referitor: Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Adresa: Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35, 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 Oprita Vasile - Matei, membru autorizat ANEVAR - EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

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

11.450 EUR

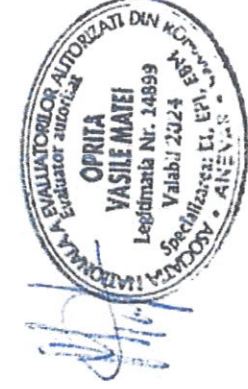
echivalent

56.900 LEI

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

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI



Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari



Stan



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....	8
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	9
PREZENTAREA DATELOR	15
ANALIZA DATELOR.....	20
EVALUARE.....	26
ANEXE	29



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	
Evaluator autorizat	Oprîța 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 2 camere ȘI DEPENDINȚE	
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35, jud. Hunedoara	
Cartier / amplasare	Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 7, la limita cu cartierul Micro 6.	
Cod poștal	RO-331148	
Anul construirii	1972	
Regim de înălțime	3 / P+4	
Utilități	Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan, fără sistem de încălzire (dispune de 1 foc)	
Finisaje	Inferioare	
Suprafețe	Construcție	Au totala = 41,10 mp din care : Au camere = 25,30 mp , Au dependințe = 15,80 mp
	Teren	Cota indiviză de teren aferentă apartamentului - neprecizată în documentele puse la dispoziție
	Părți comune	Cota indiviză din părțile comune ale blocului - neprecizată în documentele puse la dispoziție
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății descrise mai sus în vederea vânzării.	

Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață <i>Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV-104).</i> Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.					
Utilizare existentă	Proprietate rezidențială					
VALOAREA DE PIAȚĂ	11.450	EUR	56.900	LEI		
Curs de schimb valutar	4,9731 LEI / EUR					
Sarcini înregistrate	Fond locativ închiriat în baza Contractului de inchiriere nr. 88 / 27.10.2021, perioada contractuală fiind valabila până la 31.10.2026. Din discuțiile cu reprezentanții primăriei și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății. Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. Dreptul de proprietate evaluat include si 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 este deplin, marketabil și tranzacționabil.					
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului:	Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispoziție de client și cu ajutorul adresei poștale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: Str. Strandului / str. Batiz Drum asfaltat Public *Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/partial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.					

Observații speciale	Proprietatea evaluată : - este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara - nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății. Valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a Bunurilor 2022, luând în considerare starea fizică a proprietății, așa cum se prezintă, la data evaluării. Estimarea valorii eventualelor îmbunătățiri aduse de chiriaș proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
	Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în : • Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Decret – Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație • Legea nr. 244 /05.12. 2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat • Legea locuintei nr. 114 / 1996 • Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	La data evaluării 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, formulându-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 și în estimarea opiniei finale privind valoarea de piață a proprietății.

DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

Sussemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării nu mai 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 nu mai 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 părți 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 ne 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.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării , în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.
Adresa proprietății	Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35, jud. Hunedoara, cod postal RO-331148
Proprietar	Domeniul Privat STATUL ROMAN – drept de administrare Municipiul Hunedoara
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății analizate, detinut de catre proprietar (Statul Roman) in baza documentelor avute la dispozitie. Din informațiile obținute de evaluator, la data evaluării, proprietatea nu este înscrisă în Cartea Funciara, această acțiune urmând să aibă loc după transmiterea dreptului de proprietate prin vânzare. Proprietatea evaluată este inchiriată în baza Contractului de inchiriere nr. 88 / 27.10.2021, perioada contractuală fiind valabila pana la 31.10.2026. Chiriași : BRAHASANU CONSTANTIN, identificat prin carte de identitate seria HD nr. 637605, și fiica acestuia SPARIOS MARIA - ELENA. Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispozitie, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Se formuleaza ipoteza ca bunul imobil evaluat nu face obiectul unor litigii, a unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate și este liber de orice alte sarcini. 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 deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în 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.

Moneda evaluării

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**.

Data evaluării

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**.

Data raportului

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.

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

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

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

La data 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 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.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare 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. 88 / 27.10.2021 cu anexe
- ✓ Relevu apartament întocmit de topograf autorizat ANCPI Pascotă Liviu Ștefan.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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.

✓ 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 relevu vizat de topograf autorizat ANCPI, suprafețele utilizate în estimarea valorii de piață regasindu-se atât în relevu, cât și în contractul de închiriere,

formulându-se ipoteza ca 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.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative

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

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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.

Descrierea raportului

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



PREZENTAREA DATELOR



Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

✓ Contract de inchiriere nr. 88 / 27.10.2021 cu anexe :

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35, jud. Hunedoara, cod postal RO-331148, având Au tot = 41,10 mp, din care Au camere = 25,30 mp și Au dependințe = 15,80 mp.

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

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

Proprietatea evaluată este inchiriată în baza Contractului de inchiriere nr. 88 / 27.10.2021 , perioada contractuală fiind valabila pana la 31.10.2026.

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.

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

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

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

- Amplasarea proprietății în cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: zona periferica rezidențială, identificată ca zona Micro 7, la limită cu zona Micro 6.
- Accesul în 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

Proprietatea este amplasată în zona periferica rezidențială Micro 7.

- Proprietatea evaluata se afla pe str. Trandafirilor, la limita cu zona Micro 6 (str. Ștrandului).
- Accesul la blocul din care face parte proprietatea evaluată se face direct din str. Trandafirilor. Amplasamentul dispune de locuri de parcare stradale sau parcare amenajată adiacent blocului. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate.

Informații despre
amplasament.

- Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Trandafirilor	Drum asfaltat	Public
--------------------	---------------	--------

*Nota:

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

Zona studiata este una preponderent rezidentială , caracterizată prin blocuri de locuințe P+4, dar și blocuri turn P+9 – P+10. Izolat se regasesc spatii comerciale de cartier amenajate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona (ex PROFi) . Cele mai apropiate centre comerciale sunt la cca. 1 km (Kaufland, Supeco).

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafața utila: Au totala = 41,10 mp, din care Au cam = 25,30 mp, Au dependințe = 15,80 mp.
- Structura apartamentului : decomandat , cu balcon, compus din :
 - Hol intrare = 6,60 mp
 - Dormitor cu acces decomandat din hol = 9,60 mp
 - Camera de zi cu acces decomandat din hol = 16,10 mp
 - Balcon cu acces din camera de zi = 2,40 mpBucătărie = 5,20 mp

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

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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



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

Clădirea din care face parte apartamentul are următorul sistem constructiv:

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

Numar de etajieri la plata intretinerii: mic

Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este bună.

Numar apartamente /nivel = 4 ; Numar apartamente /scară = 20

Fisc seismic: 6

Aspect exterior al clădirii este satisfăcător (sistem termoizolant realizat izolat la cateva apartamente, tencuieli exterioare degradate, acoperis cu tendințe de degradare, tabla acoperis parțial ruginită), aspect interior satisfăcător cu zone de tencuieli degradate (zugrăveli în var, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa metalică a intrarea în scară.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind apartamentul :

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

Calitatea finisajelor interioare: inferioare

- ✓ Finisaj pereti interiori: zugraveli vopsea lavabila – necesită refecere;
- ✓ Pardoseli: linoleum in camere, linoleum / gresie in hol, bucatărie, baie;
- ✓ Placari la pereti: pereți vopsiti cu vopsea in ulei in baie, bucatărie;
- ✓ Tamplarie exterioara – tamplarie lemn standard la toate geamurile – necesită întreținere;
- ✓ Tamplarie interioara – usi lemn standard;
- ✓ Usa acces apartament – metalică;
- ✓ Balcon închis cu structura metalică de cornier și geam tras

Instalatii interioare:

- ✓ Instalatii si dotari electrice functionale, medii: corpuri de iluminat , aparate electrice.
- ✓ Instalatii si dotari termice functionale - lipsă: fără centrală termică, conform declaratii chirieas, încălzire prin calorifere electrice.
- ✓ Instalatii si dotari sanitare functionale: obiectele sanitare sunt montate.
- ✓ Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 1 foc.

Nota:

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

Date privind impozitele și taxele

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

ANALIZA DATELOR

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare: apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe, confort II;**
- **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:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituit, oferite spre vanzare/inchiriere in zona Micro 7 și zonele periferice ale municipiului
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate un număr 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.
- **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 2 camere, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 7 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 închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere, urmate de locuințele 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 căutate apartamentele din categoria „*mass-market*” (amplasate în zone marginale 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, atenuează ritmul de dezvoltare.

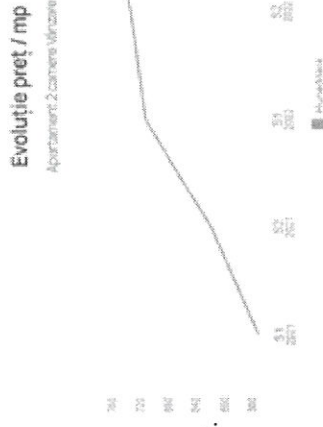
În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare, unități noi** – 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 așteptate: poziționat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 15.000 Euro și 30.000 Euro
- marja de negociere la vânzare (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, finisaje si dotari;

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



Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

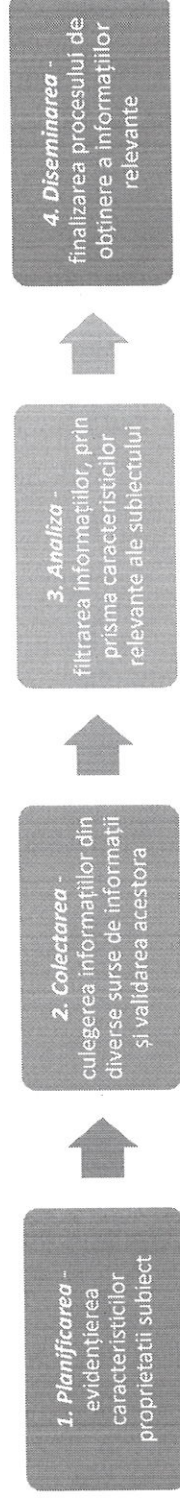
Având în vedere condițiile actuale de piață, anumiți potențial cumpărători își pot amâna planurile de achiziție așteptând ca prețurile să se stabilizească și inflația să revenă la niveluri normale. Cum achiziționarea unei noi locuințe devine mai puțin accesibilă, mulți cumpărători ar putea trece la o 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 in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflusul de refugiați.

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

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

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



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

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

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

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

2. Colectarea – 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 - oferite 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).

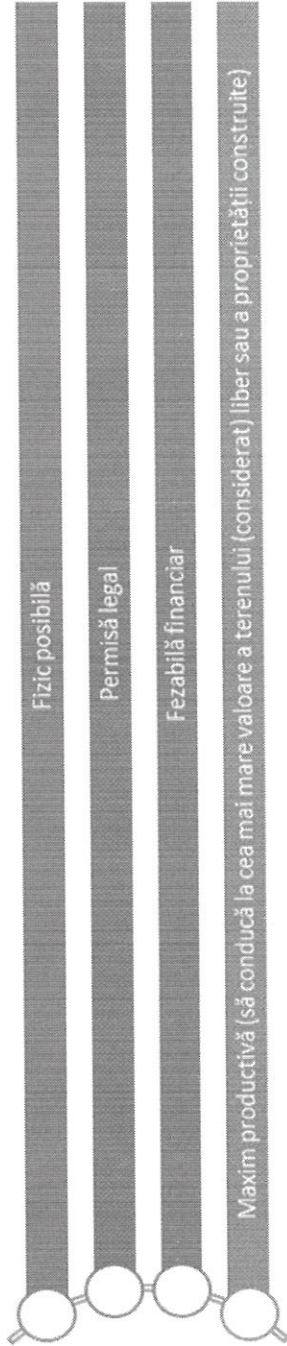
Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

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:



- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul;
 - Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită;
- Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
Rezidențial	da	da	da	da
Birouri	da	da	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 înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

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

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 două tehnici simultan - analiza pe perechi de date și 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:

11.450 EUR echivalent **56.900 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

11.450 EUR

echivalent

56.900 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	✓	tranzacționării
✓ 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	Certificări	
Printre evaluatorii FairValue sunt:	✓	evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
	✓	membri corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
Promptitudine și operativitate:	✓	companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
	✓	firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	✓	Peste 15 ani de activitate
	✓	Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare
	✓	Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri
	Risc management:	
	✓	polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
	✓	poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Anexa nr. 2 - Abordarea prin piață

Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
 - 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, „superior”, „inferior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și/sau calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și cele ale proprietăților comparabile.

✓ Analiza pe perechi de date

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

✓ Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Planificarea – În aceasta etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice în vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

- de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Aceasta etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate .
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare ,valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod relativ ușor substituite de 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 (€)	-	22,500 €	27,500 €	19,500 €	22,500 €	
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 inchiriere 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 7 str. Trandafirilor nr.3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35	Micro 6 str. Batiz bl. D6 locatie similara	Micro 7 str. Trandafirilor bl. 36 locatie mai buna	Micro 6 str. B.St.Delavrancea bl. E1 locatie mai buna	Micro 7 str. Vioarele nr.6 locatie mai buna	
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobilat	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
SUPRAFATA UTILA	41.10	37.00	40.00	36.00	35.00	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	nu	
BALCON	da - închis , Abalc=2,40 mp	da - închis , PVC termopan	Abal da - închis , similar	Abal da - închis , similar	Abalc=2 da - închis , similar	
ANUL PIF / VECHIME	1972	1970	1974	1970	1974	
ETAI/NIVEL	3/P+4E	1/P+4E	2/P+4E	3/P+4E	1/P+4E	
FINISAJE	inferioare	superioare	superioare	medii	medii / inferioare	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	
INCALZIRE	fara CT	CT proprie	CT proprie	fara CT	CT proprie	
ALTE ELEMENTE - utilități,	nece 1 foc gaz metan	2 focuri gaz metan	2 focuri gaz metan	2 focuri gaz metan	2 focuri gaz metan	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	

UTILIZARE

rezidentului

Sunt responsabil pentru acțiunile efectuate și coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

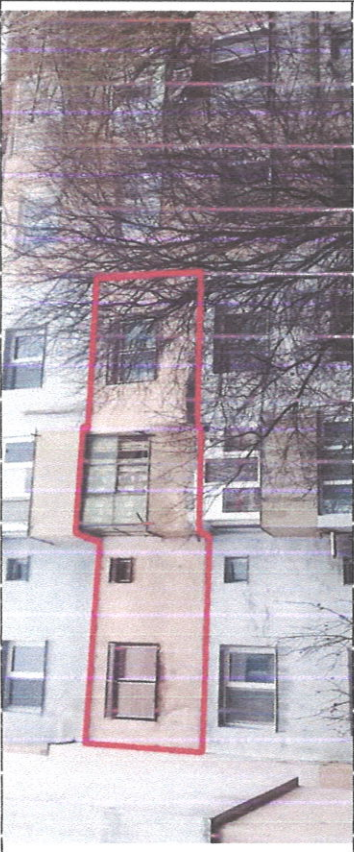
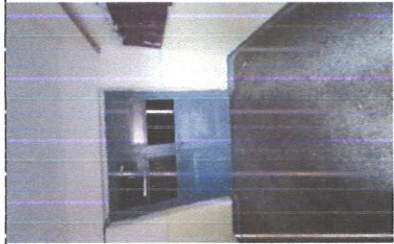
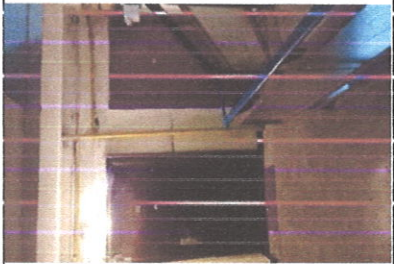
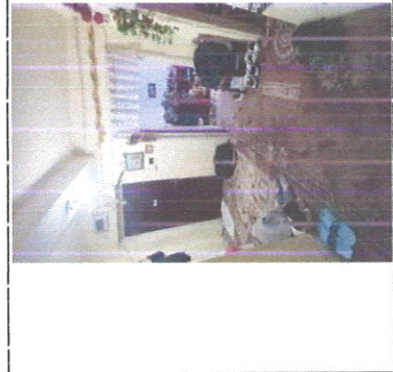
ABORDAREA PRIN PIATA										Anexa 2
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT										
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D		
PRET DE OFERTĂ (€)		22,500 €		27,500 €		19,500 €		22,500 €		
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		
Marja negociere (% & €)		-15%	-3,375 €	-15%	-4,125 €	-20%	-3,900 €	-20%	-4,500 €	
Preț vânzare (€)		19,125 €		23,375 €		15,600 €		18,000 €		
Ajustări specifice tranzacționării										
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		19,125 €		23,375 €		15,600 €		18,000 €		
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		La piata		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		19,125 €		23,375 €		15,600 €		18,000 €		
CONDITII DE VANZARE	Contract închiriere până la data de 31.10.2026	Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		Condiții nepărtinitoare		
Ajustare (%) (€)		-20%	-3,825 €	-20%	-4,675 €	-20%	-3,120 €	-20%	-3,600 €	
Preț ajustat (€)		15,300 €		18,700 €		12,480 €		14,400 €		
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		15,300 €		18,700 €		12,480 €		14,400 €		
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual		actual		actual		actual		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		15,300 €		18,700 €		12,480 €		14,400 €		
Ajustări specifice proprietății										
LOCALIZARE	Micro 7 str. Trandafirilor nr.3, bl. 15, sc. B, et. 3, ap. 35	Micro 6 str. Batiz bl. D6		Micro 7 str. Trandafirilor bl. 36		Micro 6 str. B.St.Delavrancea bl. E1		Micro 7 str. Viorele nr.6		
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie mai buna		locatie mai buna		locatie mai buna		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	-6%	-1,124 €	-8%	-1,000 €	-9%	-1,224 €	
Caracteristici fizice										
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobilat		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(€)		-1,500 €		-1,000 €		0 €		0 €		
SUPRAFATA UTILA	41.10 mp	37.00 mp		40.00 mp		36.00 mp		35.00 mp		
Ajustare (%) (€)		5%	765 €	1%	243 €	8%	998 €	9%	1,296 €	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	
BALCON	da - închis , Abalc=2,40 mp	da - închis , PVC termopan Abalc=2,40 mp		da - închis , PVC termopan Abalc=2,25 mp		da - închis , similar Abalc=2,30 mp		da - închis , similar Abalc=2,40 mp		
Ajustare (%) (€)		-200 €	-1%	-200 €	-1%	0 €	0%	0 €	0.0%	
ANUL PIF / VECHEIME	1972	1970		1974		1970		1974		
Ajustare(%) (€)		1.0%	153 €	-1.0%	-187 €	1.0%	125 €	-1.0%	-144 €	
ETAJ/NIVEL	3/P+4E	1/P+4E		2/P+4E		3/P+4E		1/P+4E		
Ajustare(%) (€)		-8%	-1,224 €	-12%	-2,244 €	0%	0 €	-8%	-1,152 €	
FINISAJE	inferioare	superioare		superioare		medii		medii / inferioare		
Ajustare(%) (€)		-35€/mp	-1,439 €	-45€/mp	-1,850 €	-25€/mp	-1,028 €	-10€/mp	-411 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	decomandat	semidecomandat		decomandat		semidecomandat		decomandat		
Ajustare(%) (€)		3%	459 €	0%	0 €	3%	374 €	0%	0 €	
INCALZIRE	fara CT	CT proprie		CT proprie		fara CT		CT proprie		
Ajustare(%) (€)		-500 €	-3%	-500 €	-3%	0 €	0%	-500 €	-3%	
ALTE ELEMENTE - utilități, necesită renovare	1 foc gaz metan	2 focuri gaz metan		2 focuri gaz metan		2 focuri gaz metan		2 focuri gz metan		
Ajustare(%) (€)		-3%	-500 €	-3%	-500 €	-4%	-500 €	-3%	-500 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-3,986 €		-6,237 €		-30 €		-1,411 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-26%		-33%		0%		-10%		
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.(€)		-3,986 €		-7,361 €		-1,030 €		-2,635 €		
PRET AJUSTAT(€)		11,315 €		11,339 €		11,450 €		11,765 €		
Ajustare totala neta (€)		-3,986 €		-7,361 €		-1,030 €		-2,635 €		
Ajustare totala neta procentuala (%)		-21%		-31%		-7%		-15%		
Ajustare totala bruta absoluta (€)		6,740 €		7,847 €		4,025 €		5,227 €		
Ajustare totala bruta procentuala(%)		44%		34%		26%		29%		
Numar ajustari (#)		10		10		7		8		
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		11,450 € , echivalent a		56,900 lei		279 €/mp		1385 lei/mp		
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp C), care este cea mai apropiata										
dodv 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 0% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.				
Ajustări specifice tranzacționării				
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/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 6 str. Batiz bl. D6	B: Micro 7 str. Trandafirilor bl. 36	C: Micro 6 str. B.St.Delavrancea bl. E1	D: Micro 7 str. Viorele nr.6
Locație comparabilei vs locație subiect:	A: similară	B: mai bună	C: mai bună	D: mai bună
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: -6%	C: -8%	D: -9%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, 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: mobilat	B: nu este cazul	C: nu este cazul
		A: -1,500 €	B: -1,000 €	C: 0 €
			D: nu este cazul	D: 0 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -1500 €, pentru B cu -1000 €, pentru C cu 0 € 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 utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentări similare este de 1.000 € – 3.500 €.				
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:				
Intrucat suprafața comparabilei A (37 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (41.1 mp), s-a aplicat o ajustare de 5 %.				765€
Intrucat suprafața comparabilei B (40 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (41.1 mp), s-a aplicat o ajustare de 1 %.				243€
Intrucat suprafața comparabilei C (36 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (41.1 mp), s-a aplicat o ajustare de 8 %.				998€
Intrucat suprafața comparabilei D (35 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (41.1 mp), s-a aplicat o ajustare de 9 %.				1296€
Pentru „suprafața 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 cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafața utilă” este de natură a influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.				
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:				
Nu este cazul.				
AJUSTARI PENTRU BALCON:				
Construcția A având un balcon închis față de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontată cu -1.3%.				-200€
Construcția A având un balcon închis față de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontată cu -1.1%.				-200€
Construcția A având o situație similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.				€
Construcția A având o situație similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.				€
AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:				
Construcția A fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.				
Construcția B fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -1%.				
Construcția C fiind mai veche decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 1%.				
Construcția D fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată 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 sensibile mai scumpe. Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:				
Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect:	3/P+4E	Comp.A: 1/P+4E	Comp.B: 2/P+4E	Comp.C: 3/P+4E
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt:		Comp.A: -8%	Comp.B: -12%	Comp.C: 0%
				Comp.D: 1/P+4E
				Comp.D: -8%
AJUSTARI PENTRU FINISAJE:				
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piață ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piață, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. O analiză efectuată pe segmentul de finisaje interioare în scopul identificării prețurilor practicate pe piață de către firmele de amenajări ne orientează către un interval cca. 20 €/mp de suprafață utilă.				
Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: superioare	B: superioare	C: medii	D: medii / inferioare
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai bună	B: mai bună	C: mai bună	D: mai bună
Ajustările aplicate comparabilelor:	A: -35 €/mp	B: -45 €/mp	C: -25 €/mp	D: -10 €/mp
Astfel:				
Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -35Eur/mp.				
Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -45Eur/mp.				
Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -25Eur/mp.				
Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -10Eur/mp.				
AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:				
Intrucat apart. subiect este de comandat, iar comparabilele: A (semidecomandat), B (decomandat), C (semidecomandat) și D (decomandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:				
3% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 3% pt. Comparabila C și 0% pt. Comparabila D.				
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:				
În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat că aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament similar, este de cca. : 1500 Eur.				
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:				
Proprietății A i s-a aplicat o ajustare de cca.-500 €, pentru B de cca.-500 €, pentru C de cca.-500 € iar pentru D de cca.-500 €.				
AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE				
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestui element de comparație.				
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE				
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere				



ANEXA 3 - FOTOGRAFII

	
Acces în zonă	Acces în zonă
	
Acces în zonă - str. Trandafirilor	Vedere zona acces în casa scării
	
Vedere bloc + localizare apartament	Vedere bloc + localizare apartament

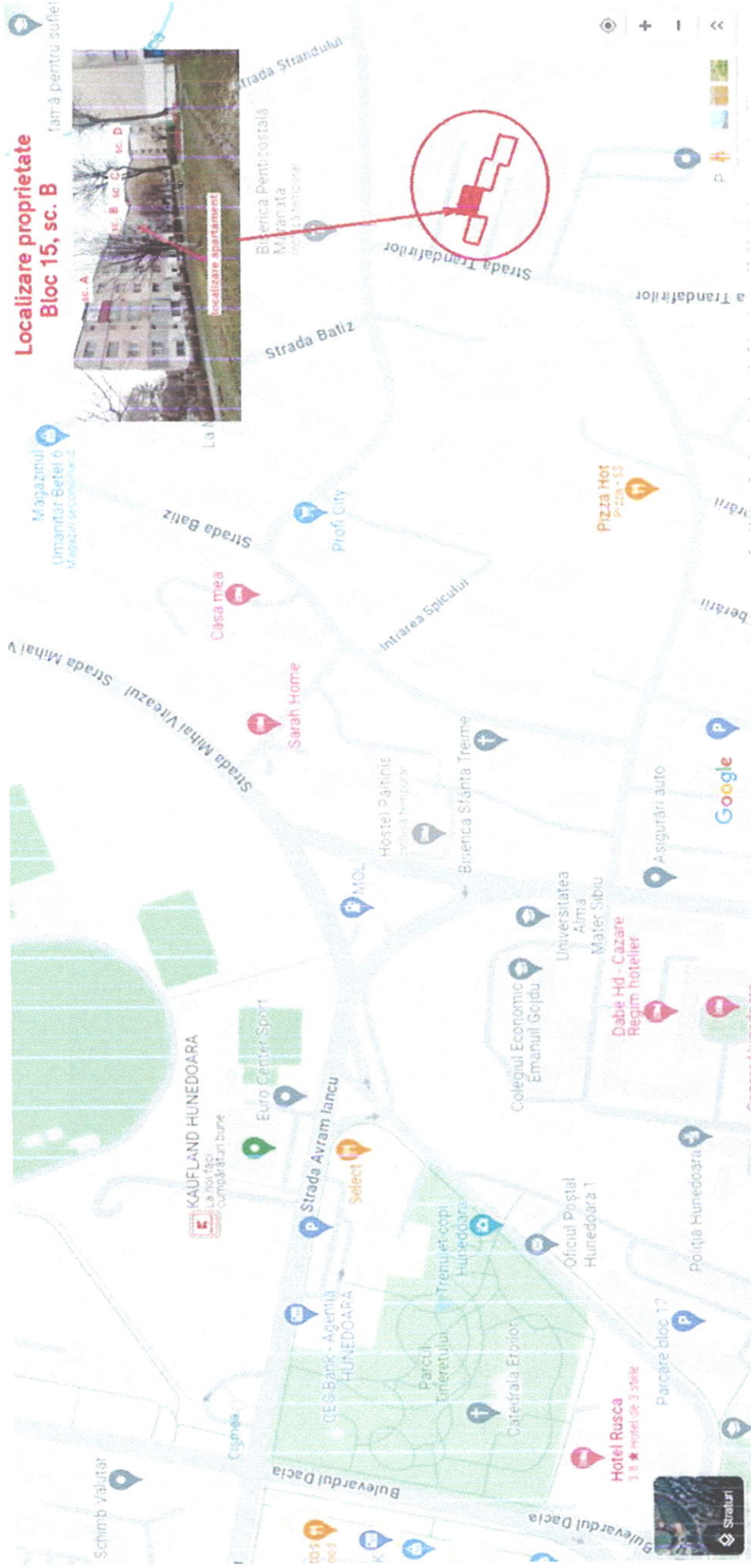
		Localizare apartament	
		Vederi casa scarii	
		Vederi casa scarii	
		Vederi bucatarie / camera de zi	
		Vederi hol / bucatarie	

			Acces balcon + balcon
			
Vederi camera de zi	Vederi dormitor	Vederi baie	

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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



Anexa 5 - Documente:



NR. 88 / 27.10.2021

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabilă

Între Municipiul Hunedoara, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 Județul Hunedoara, reprezentat prin Primar Dan Boboițanu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și BRAHASANU CONSTANTIN, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și BRAHASANU CONSTANTIN, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și SPLEET HUNEDOARA, în calitate de chirie, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.448/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicată cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, încheiează, iar al doilea, în calitate de chirie, și cu chirie locuința din STR. TRANDAFIRILOR NR. 3 BL. 15 SC. B ET. 3 AP. 35, HUNEDOARA Jud. HUNEDOARA, compusă din 2 camere, în suprafață de 25,30 mp și dependințe în suprafață de 15,80 mp, ale dependințe în suprafață de 0,00 și curte, grădini în suprafață de 0,00 mp.
Locuința, care face obiectul încheierii va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din membrii chiriei, soție, soț, copii).
Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.
Perioada de valabilitate a contractului este de la data de 01.11.2021 până la data de 31.10.2026.
La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIAȘIAFERENȚA LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Chiriaș lunar, aferență locuinței încheiate este de 53,25 RON, subliniat în conformitate cu prevederile legale.
Chiriaș datorată se achită în numărul de 53,25 RON, subliniat în conformitate cu prevederile legale.
Pe durata încheierii, cunoscând chiriei se va putea modifica în funcție de acțiunile normative în acest domeniu.
Orice modificare a conținutului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadenței de plată.
Neplata în termen a chiriei atrage o penalizare de 0,3 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși cotalet chiriei restante.

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREAȘI ÎNȚETINEREAȘI SPATILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

- a) Municipiul Hunedoara se obligă:
- să acorde chiriașului locuința în stare normală de folosință;
 - să ia măsurile pentru repararea și înlocuirea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata duratei locuinței;
 - să înlocuiască în bune condiții elementele structurale de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să înlocuiască în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
 - administratorul este de acord cu, chiriașul să procedeze la încheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, guno, apă, electricitate);
- b) Chiriașul se obligă:
- să respecte regulamentele tehnice și dispozitiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul;
 - să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcție și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalațiile de utilitate pe cheltuielile proprii a chiriașului;
 - să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare; indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
 - dacă persoanele care au produs disparea sau au produs deteriorarea nu sunt identificate, atunci chiriele de reparații vor fi suportate de cei care nu au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalații, obiectele și dotările aferente;
 - să achite toate taxele comunale;
 - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în parțile de folosință comună pe toată durata contractului de încheiere;
 - să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de încheiere;
 - să precizeze la mutarea din locuință, administratorului locuinței în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete, conform procedurii - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;
 - să nu subînchirieze locuința altor persoane;
 - chiriașul va încheia contracte individuale privind utilitățile (gaz, guno, apă, electricitate).

IV. REZILIAREA CONTRACTULUI

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

- b) La cererea Municipiului Hunedoara, în-un termen minim de 60 de zile
- chiriașul nu achită chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - chiriașul a prezentat însemnată strictețea locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiile, precum și oricare altă parte din ea care este necesară pentru funcționarea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
 - chiriașul nu a achitat taxele comunale pe o perioadă de 3 luni;
 - chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al administratorului;
 - chiriașul a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a locuinței;
 - chiriașul sau membrii familiei menționați în contract au dobândit o altă locuință corespunzătoare;
 - chiriașul a părăsit locuința și nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30 zile.
- Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termen și modalitățile prevăzute în contract.
- Obligația de restituire a bunului dat în locuință, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 și art.1802 C.civ. decăderea contestătită titlu executoriu și se reziliaza contractul pentru neplata chiriei și a taxelor comunale în termen de 3 luni consecutive de neplata.

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

V. ALTE CLAUIE

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

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

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

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

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 27.10.2021 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOIȚANU

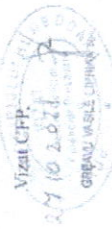
prin

Director Executiv,

Directia Patrimoniu

Abu Marinela Margareta

LOCATAR/ CHIRIAS
BRAHASANU CONSTANTIN



Vizat consilier juridic,

Hedra Genua Adria



PRIMARIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Strada 1 Martiresilor, B-dul Libertatii nr.17, cod 531120, Judetul Hunedoara, Tel: +4 0364 416300 Fax: +4 0364 416301

Anexa la Contract: Nr 88 / 27.10.2021

Componenta locuintei inchiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP	Suprafata Excluziva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	25,30	25,30	0,00	
2	Dependinte	15,80	15,80	0,00	

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

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Brahaseu Constantin	Titular	1956		pensionar	3.010,00
2	Spasios Maria - Elena	Filica	1988		venituri ocazionale	2.200,00

Chirias,
BRAHASANU CONSTANTIN

[Signature]

Nr. Cadastral al terenului

Str. Tradafinilor Nr. 3 Bl. 15 Sc. B Et. 3 Ap. 35

Carte Funciara colectiva nr

UAT

Cod unitate individuala(U)

CF individuala

Adresa imobilului

Hunedoara

Relevu

Scala 1:100

Anexa 18

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	9.50
2	Camera	15.80
3	Bucatarie	5.19
4	Baie	3.61
5	Hol	7.00
Suprafata Utila=41.10mp		
Suprafata Totala=41.10mp		
6	Balcon	2.4

Executant

Receptionat

07.01.2024

Data

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECTIA PATRIMONIU
Birou fond locativ si relatii cu asociatii de locatari
Localitatea Hunedoara
Strada Libertatii nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor
S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L
Str. Sfântul Spiridon, Nr 7, Sector 2, Loc. București,
CIF: 39632748

Conform referat nr. 98129/20.11.2023

DA34578765

Cod operații	Cod beneficiar	Nr comanda	Data		
			Zi	Lună	An
		671	28	11	2023

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-		Valoare cu TVA		Termen de livrare		
						VALOARE	VALOARE TVA	VALOARE	cu TVA	Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE in vederea vanzarii a 2 locuinte convenabile construite din fondul de stat, situate in municipiul Hunedoara: -str. Strandului, nr.5, bl. M.sc.A, ap.28 -str. Trandafirilor, nr.3, bl.15, sc.B, et.3, ap.35	buc		2	800,00	1.600,00	304,00	1.904,00	1.904,00			
Total						11.600,00	304,00	1.904,00	1.904,00			

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

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECTIA PATRIMONIU
ALBU MARINELA MARGARETA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

CONSILIER JURIDIC

DIRECTOR ECONOMIC

VIZA CFP

PRIMAR
BOGDAN ANGELOSI DAN

PUISORU MIOARA

DERYADINA

POPA AURELIA ANISOARA

VLADE
CUMANA-EL FWA

SEF Birou fond locativ si relatii cu asociatii de locatari
HERBAN COSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex
Iova Iacob Damian

nr-7655/29/11/23

Anexa 6 – Informații de piață

Comparabila 1 OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2-camere-n-hunedoara-etaj-1-semidecomandat-IDqypK.html?_gl=1*1jneo7a*_ga*Njl3NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjlyMjU0NS42LjAuMTcwNjlyMjU0NS4wLjAuMA.

storia



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/grădină/terasă

balcon închis

Încălzire

CT proprie

Garaj/foc 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, falanță 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



Compara**bila** 2 OFERTE DE VANZARIE

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





Cristian PRIVAT 

 074 222 5250

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

Postat 02 ianuarie 2024

Vand apartament 2 camere decomandate

27 500 €

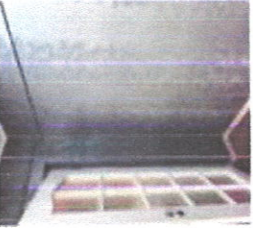
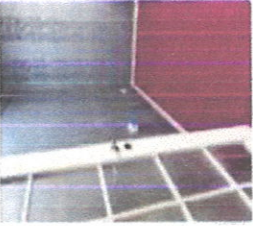
Persoana fizica	Compartimentare: Decomandat	Suprafata utila: 40 m²	An constructie: 1977 – 1990
An constructie: 1977 – 1990	Etaj: 2		

DESCRIERE

Vand apartament 2 camere decomandate , renovat total recent , materiale calitate , termopane instalatii incalzire noi bloc caramida vecini linistiti zona buna . Gradinita la 50 m , statie autobuz 50 m Supermarket la 150 m. Accept plata in 2-3 transe

ID: 254952714

Vizualizări: 3303



Comparabila 3 OFERTE DE VANZARIE

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

storia



Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agentie 0725 511 799

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

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. B. Ș. Delavrancea, etaj 3

Hunedoara, Hunedoara

19 500 €
542 €/m²

Descriere

Vând apartament 2 camere în Hunedoara, str. B. Ș. Delavrancea, etaj 3, bloc cu 4 etaje, balcon. Apartamentul este amenajat cu parchet lemn, gresie, faianță și beneficiază de uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, tâmplărie lemn.

Apartamentul dispune de al 2-lea foc însă necesită achiziționarea unei centrale termice.

PREȚ: 19.500 euro negociabil!

TEL: 0725.511.799

Prezentare generală

Suprafață utilă	36 m²	Forma de proprietate	drept de proprietate
Numărul de camere	2	Stare	necesita renovare
Etaj	3/4	Balcon/grădiniță/terasă	balcon
Încălzire	fara sistem de încălzire	Garaj/loc de parcare	nu

Particularități

Tip proprietate	Locuință utilizată
Tip vânzător	agentie
Anul construcției	1970
Tip clădire	bloc
Tip geamuri	lemn
Lift	nu
Media	cablu tv, internet
Securanță	ușă metalică, interfon
Utilități	energie electrică, gaz - 2 focuri apă, canalizare, lipsă instalații sanitare, lipsă CT
Material de construcție	cărămidă



Comparabila 4 OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-1-zona-micro-7str-viorele-IDyVwsb.html?_gl=1*1cjivw2*_ga*Njl3NzAzNzMwLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjlyMjU0NS42LjAuMTcwNjlyMjU0NS4wLjAuMA..



Amos Imobiliare



Simona
Agentie 0775 303 988

Apartamente de vânzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere, etaj 1, zona Micro 7(str. Vioarele)

Apartament 2 camere, etaj 1, zona Micro 7(str. Vioarele)

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

22 500 €
643 €/m²

Suprafață utilă	35 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de camere	2	Stare	buna
Etaj	1/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	nu	Garaj/loc de parcare	nu
Vizionare la distanță	da	Încălzire	centrală pe gaz

Descriere Vand apartament 2 camere, situat la etajul 1, decomandat, centrala termica, fara alte imbunatatiri.

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Anul construcției	1974
Tip clădire	bloc
Tip geamuri	lemn cu geam tras, standard
Lift	nu
Facilități	energie electrică, gaz metan - 2 focuri apa curentă, canalizare, CT proprie



Comparabila 5 OFERTE DE VANZARE

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](#)

Postat 02 ianuarie 2024

Apartament 2 camere Decomandat 25 500 €

Persoana fizica

Compartimentare Decomandat

Suprafata utila: 37 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 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



Comparabila 6 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2camere-IDhY1pR.html>



Remus

077 029 2473

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

Postat 02 ianuarie 2024

Vând Apartament 2camere **21 000 €** Pretul e negociabil

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 36 m²

Etaj: 1

DESCRIERE

Se vinde apartament cu 2 camere, uşe metalică este gaz, apă curent, balcon. etaj. 1 zona Micro6 Nord...mai multe detalii la telefon

ID: 265502839

Vizualizări: 253



Comparabila 7 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/hunedoara/hunedoara/apartament-de-vanzare-2-camere-xv000004G?lista=2352171&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidviz=4205329105>

0746 152 322
Apelază acum

Descriere Apartament de vânzare 2 camere 25.000 €

Vind apartament 2 camere Hunedoara Micro 5 str. Rozelor bl 31 et.3 Suprafata 35m2 tip vagon balcon inchis cu termopane loc de parcare Merita vazut. Pret 25000e usor neg

Specificatii

Nr. camere:	2	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafată utilă:	35 mp	Regim înălțime:	P+4E
Compartimentare:	semidecomandat		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. băi:	1		



Comparabila 8 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-IDhvtSc.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 € Preț 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 watsap.

ID: 258939044

Vizualizări: 3145



Comparabila 9

OFERTE DE VANZARE

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 - 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

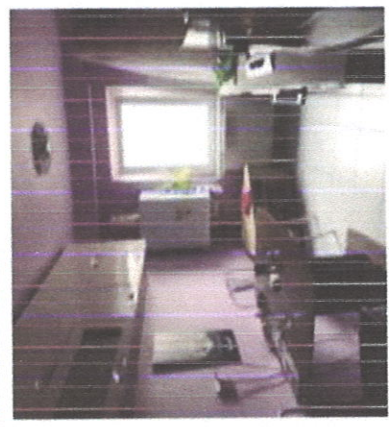
Etaj: 1

DESCRIERE

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

ID: 265540321

Vizualizări: 190



Comparabila 10 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-micro-5-IDhMTjN.html>

Imobiliare Deva Hunedoara

PRIVAT

073 669 0470

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

Postat 02 ianuarie 2024

Apartament 2 camere Micro 5 29 500 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 42 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: Parter

DESCRIERE

NU EXISTĂ COMISION, PERSOANA FIZICĂ !
Apartament 2 camere in Hunedoara, complet renovat în 2023. Totul e nou și neutilizat. Uși interioare din lemn stratificat, ușă intrare metal cu izolație termică, Bucătărie, hol cu debara, cameră mare și cameră mică, 42 m2 de confort modern.
Centrală cu instalatie nouă ppr , climă aer condiționat de 1200
La 20 m de grădinița , 50 m de școală .
Perfect pentru un nou început!

ID: 262850103

Vizualizări: 2414



Comparabila 11 OFERTE DE VANZARE

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



Florica PRIVAT ⓘ
☎ 075 332 9426

Pagina principală / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 2 camere / 2 camere - Hunedoara / 2 camere - Hunedoara
Postat 02 ianuarie 2024

Apartament cu 2 camere

15 500 €

Prețul e negociabil

DESCRIERE

Persoana fizica

Vând apartament cu 2 camere, micro 6 str.Siretului, etaj 4 (recent izolat).

ID 264496951

Vizualizări: 472

Comparabila 12 OFERTE DE VANZARE

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-micro-6-str-batiz-etaj-1-mobilat-si-utilat-IDhTVhs.html>



CONEXIUNI IMOBILIARE 2.0
☎ 074 287 2106

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

Apartament 2 camere,Micro 6,Str Batiz,etaj 1,mobilat si utilat

Firma

Compartimentare: Semidecomandat

An constructie: inainte de 1977

22 000 €

DESCRIERE

2.0 vinde apartament 2 camere,Micro 6,Str Batiz,etaj 1,centrala termica,termopane,izolat exterior,usi interioare schimbate,lavabil,mobilat si utilat.Clip cu apartamentul pe youtube:imobiliare 2.0

ID 258333258

Vizualizări: 1187



Comparabila 13 OFERTE DE VANZARE

Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-2-micro-5-IDv7DZ.html?_gl=1*1dke37t*_ga*NjI3NzAzNzMWLjE3MDU2NTYwNjY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjczMTA4OS4xMS4xLjE3MDY3MzExNjAuMC4wLjA.

Amos Imobiliare

Simona
Agentie 0775 303 988

Apartamente de vânzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere, etaj 2, Micro 5

Apartament 2 camere, etaj 2, Micro 5

Hunedoara, Hunedoara

24 000 €

667 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	36 m²	Forma de proprietate	privat
Numărul de Camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	2/4	Balcon/grădina/terasă	balcon
Încalzire	CT proprie	Garaj/loc de parcare	nu
Vizionare la distanță	Cămin/închiriat	Încălzire	CT proprie

Descriere

Vand apartament 2 camere, semidecomandat, situat la etajul 2 din 4, centrala termica, instalatie electrica noua, geamuri termopan, usa metalica, usi noi de interior, gresie, faianta, parchet laminat nou.

- zona Micro 5, in apropiere de Scoala nr. 11.

Detalii suplimentare la telefon! COMISION CUMPARATOR 0%!

Particularități

Tip proprietate	Locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Finisaje	superioare
Anul construcției	1976
Tip clădire	bloc P+4
Tip garaj/parc	PVC cu termopn
Lift	nu
Utilități	energie electrică, gaz metan apă, canalizare



Comparabila 13 OFERTE DE VANZARE

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

storia

Agentia Imobiliara Unik



Tiberiu Feier
Agenție 0725 511 799

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

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

Hunedoara, Hunedoara

Prezentare generală

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

Descriere

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

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

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

PREȚ: 17.500 EURO NEGOCIABIL!!

Particularitati

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Birou fond locativ și relații cu asociațiile de locatari

Localitatea Hunedoara

Strada Libertății nr.17 telefon 716322

COMANDA

Către furnizor: **S.C. FAIRVALUE EVALUARI S.R.L**

Str. Sfântul Spiridon, Nr. 7, Sector: 2, Loc. București,

CIF: 38632748

Conform referat nr. 98129/20.11.2023

DA34578765

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		671	28	11	2023

COD CPV	DENUMIRE SERVICIU	U.M.	COD U.M.	CANTITATE	PREȚ UNITAR	VALOARE -LEI-	Valoare TVA	Valoare cu TVA	Termen de livrare		
									Zi	Lună	An
71324000-5	RAPORT DE EVALUARE - 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 Valorificare patrimoniul prin vânzare.	buc.		2	800,00	1.600,00	304,00	1.904,00			
	Total					1.600,00	304,00	1.904,00			

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

PRIMAR

BOBUTANU DAN

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITIIL PUBLICE

PUISORU MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

ALBU MARINELA MARGARETA

Seș Birou fond locativ și relații cu asociațiile de locatari

HERBAN COSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex.

Iova Iacob Damian

4.764.5/29.11.23