



24-73209-PMH Primaria Hunedoara 23.09.2024

F688/26.06.2024

## PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Încheiat în data de **23.09.2024** la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA între firma de evaluare **OPRITA F. VASILE MATEI – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR P.F.I., CIF 33233509** și **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA – DIRECȚIA PATRIMONIU, COMPARTIMENT FOND LOCATIV ȘI RELAȚIA CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI, CIF 2127028.**

Subsemnatul **OPRIȚA VASILE - MATEI** în calitate de reprezentant al firmei de evaluare **OPRITA F. VASILE MATEI – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR P.F.I.** am predat 3 exemplare originale ale **raportului de evaluare nr. 012 / 16.09.2024**, aferent formularului de **Comanda de raport de evaluare nr. 419 / 07.08.2024**, COD CPV 71324000-5.

**Predat,**

**Reprezentant,**

**OPRITA F. VASILE MATEI –  
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR P.F.I.**

**Nume, prenume, semnătură**

**OPRIȚA VASILE - MATEI**

**Primit,**

**Reprezentant**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA  
COMPARTIMENT FOND LOCATIV  
ȘI RELAȚIA CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI**

**Nume, prenume, semnătură**

**CONSILIER JURIDIC,  
HERBAN COSMIN ADRIAN**

# Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara



24-73208-PMH Primaria Hunedoara 23.09.2024

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 012 / 16.09.2024

### Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe

Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 9, bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24

Jud. Hunedoara, cod postal RO-331155

Client și Utilizator: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA  
Referitor: Apartament convenabil cu 2 camere și dependințe  
Adresa: Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 9, bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24, jud. Hunedoara, cod postal RO-331155

Complete Valuation Services

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.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprita Vasile - Matei, membru titular ANEVAR – EPI, EBM, EI cu legitimația nr. 14899, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 16.09.2024, este:

9.300 EUR

echivalent

46.260 LEI

Curs de schimb / 16.09.2024

4,9737 Lei/EUR

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru data de 16.09.2024 : 4,9737 Lei/EUR.

Cu deosebită considerație,

Oprita Vasile - Matei  
Evaluator Autorizat  
EPI, EBM, EI



Oprita F. Vasile Matei –  
Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.

Hunedoara, jud. Hunedoara  
str. Piata Iancu de Hunedora nr. 1A  
cod postal 331031

Oprita Vasile - Matei  
Evaluator Autorizat ANEVAR  
Legitimatie 14899

M: +40 723 160 404  
E: mateioprita@yahoo.com

# Cuprins

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE..... | 4  |
| DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA.....                                | 7  |
| TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....                          | 8  |
| PREZENTAREA DATELOR .....                                        | 12 |
| ANALIZA DATELOR.....                                             | 17 |
| EVALUARE.....                                                    | 24 |
| ANEXE .....                                                      | 27 |

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

|                             |                                                                                   |                                                                                                |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Client/Utilizator desemnat  | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                   |                                                                                                |  |
| Data raportului de evaluare | 16.09.2024                                                                        |                                                                                                |  |
| Data inspecției             | 16.09.2024                                                                        |                                                                                                |  |
| Data evaluării              | 16.09.2024                                                                        |                                                                                                |  |
| Evaluator autorizat         | Oprita Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimăție 14899        |                                                                                                |  |
| Compania de evaluare        | Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.                        |                                                                                                |  |
| Tip proprietate             | APARTAMENT CONVENABIL CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE                                   |                                                                                                |  |
| Adresa proprietății         | Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 9, bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24, jud. Hunedoara |                                                                                                |  |
| Cartier / amplasare         | Zona de est a municipiului Hunedoara, cartier Micro 7                             |                                                                                                |  |
| Cod poștal                  | RO-331155                                                                         |                                                                                                |  |
| Anul construirii            | 1972                                                                              |                                                                                                |  |
| Regim de inaltime           | P / P+4                                                                           |                                                                                                |  |
| Utilități                   | Energie electrică, apă, canalizare, gaz metan – 2 focuri, CT proprie.             |                                                                                                |  |
| Finisaje                    | Inferioare                                                                        |                                                                                                |  |
| Suprafețe                   | Construcție                                                                       | Au totala = 40.08 mp    din care :    Au camere = 24,50 mp ,    Au dependințe = 15,58 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                             | <b>Valoarea de piață</b><br><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><br>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                                   | 9.300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | EUR    | echivalent a | 46.260 LEI |                    |               |        |
| Curs de schimb valutar                              | 4,9737 Lei/EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |              |            |                    |               |        |
| Sarcini înregistrate                                | <p>Fond locativ închiriat în baza Contractului de închiriere nr. 98 / 02.05.2018 și a Actului Adițional nr. 3 / 25.07.2019 prin care s-a prelungit durata contractului până la data de 30.11.2024.</p> <p>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 .</p> <p>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 / parțial, dupa caz ) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.</p> <p>Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |        |              |            |                    |               |        |
| Identificarea proprietatii si asigurarea accesului: | <p>Identificarea proprietății subiect a fost realizata pe baza documentelor puse la dispozitie de client și cu ajutorul adresei poștale.</p> <div>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</div> <table><tr><td>Str. Trandafirilor</td><td>Drum asfaltat</td><td>Public</td></tr></table> <p><small>*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut ca această precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către terenul subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. Dreptul de proprietate evaluat include și dreptul de proprietate (integral/parțial) asupra tuturor căilor de acces care asigură legătura între drumul public și proprietatea subiect.</small></p> |        |              |            | Str. Trandafirilor | Drum asfaltat | Public |
| Str. Trandafirilor                                  | Drum asfaltat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Public |              |            |                    |               |        |
| Observații speciale                                 | <p>Proprietatea evaluată :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- este inclusă în fondul imobiliar ce aparține domeniului privat al STATULUI ROMAN, administrat de Municipiul Hunedoara</li><li>- nu este înscrisă în Cartea Funciară, la data evaluării, această operație realizându-se după vânzarea proprietății.</li></ul> <p><b>Valoarea de piață</b> 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |              |            |                    |               |        |

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                               | <p>Vânzarea proprietății se va face cu respectarea prevederilor legale stipulate în :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Decret – Lege nr. 61 / 07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație</li> <li>• 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</li> <li>• Legea locuintei nr. 114 / 1996</li> <li>• Ordonanță de Urgență nr. 57 / 03.07.2019 privind Codul Administrativ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Diferențe constatate în urma<br/>inspecției<br/>(față de documentele de<br/>proprietate / documentația<br/>cadastrală)</p> | <p>A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPI – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevu al apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.</p> <p>La data inspecției , evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului la data PIF. Din experiența personală și din discuțiile cu chirieșii apartamentului , evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminarea ușii dintre hol și bucatărie</li> <li>- eliminarea usii de acces din camera în balcon și zidirea golului creat</li> <li>- eliminarea ferestrei și parapetului de susținere a acesteia dintre bucatărie și balcon, crearea unui acces direct pe balcon din bucatărie</li> <li>- închiderea balconului cu zidărie de BCA și fereastră din structură PVC oscilobatantă</li> </ul> <p>Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiza.</p> <p>Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.</p> |

## 2. DECLARAȚIE PRIVIND EVALUAREA

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

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

Cu deosebită considerație

**OPRIȚA VASILE - MATEI**  
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificarea evaluatorului      | Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.<br>Oprita Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Identificarea clientului         | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Identificarea utilizatorului     | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Alți Utilizatori desemnati       | Nu sunt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Responsabilitatea față de terți  | Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Scopul evaluării                 | Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adresa proprietății              | Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 9, bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24, jud. Hunedoara, cod postal RO-331155                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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, deținut de catre proprietar (Statul Roman) in baza documentelor avute la dispozitie.<br>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.<br>Proprietatea evaluată este închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 98 / 02.05.2018 și a Actului Adițional nr. 3 / 25.07.2019 prin care s-a prelungit durata contractului până la data de 30.11.2024.<br>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 .<br>Chirias : PĂDURARIU ANA – legitimată cu CI seria HD nr. 807218, eliberat de SPCLEP Hunedoara, CNP 2780322203153.<br>Din discuțiile cu reprezentanții clientului și din documentele puse la dispoziție, nu rezulta ca ar exista alte sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . 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.<br>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                                                 | <p>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.</p> <p>Conform acestui standard :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>Valoarea de piață</b> 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.</li></ul> <p>Metodologia de calcul a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Moneda evaluării                                                        | Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării ( <b>16.09.2024</b> ) este cel afișat de BNR, și anume <b>4,9737 Lei/EUR</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data evaluării                                                          | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 16.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2024. Data evaluării este <b>16.09.2024</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Data raportului                                                         | <b>16.09.2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății | <p>Etapele parcurse pentru determinarea <b>valorii de piață</b> au fost:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;</li><li>● inspecția proprietății;</li><li>● stabilirea ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative care au stat la baza elaborării raportului;</li><li>● selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;</li><li>● analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;</li><li>● aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.</li></ul> <p>Inspecția a fost efectuată în data de 16.09.2024, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. legitimitate 14899, în baza documentelor și reperelor furnizate de client.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată – apartament convenabil cu 2 camere, a fost analizată concordanța dintre informațiile puse la dispoziție și structura apartamentului, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.</p> <p>A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCP – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B</p> <p>Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevu al apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.</p> <p>La data inspecției , evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului la data PIF.</p> |



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

#### **Ipoteze semnificative**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ipoteze speciale semnificative | <p>✓ A fost pus la dispoziția evaluatorului un relevu al apartamentului vizat de topograf autorizat ANCPJ – Pascotă Liviu Ștefan, Autorizație HD nr. 295 cat. B. Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și relevuul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.</p> <p>✓ La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului la data PIF.</p> <p>Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasii apartamentului, evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eliminarea ușii dintre hol și bucătărie</li><li>- eliminarea usii de acces din camera în balcon și zidirea golului creat</li><li>- eliminarea ferestrei și parapetului de susținere a acesteia dintre bucătărie și balcon, crearea unui acces direct pe balcon din bucătărie</li><li>- închiderea balconului cu zidărie de BCA și fereastră din structură PVC oscilobatantă</li></ul> <p>✓ Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu au influențat în mod semnificativ suprafața proprietății și nici structura de rezistență a construcției.</p> <p>Evaluatorul nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiză.</p> <p>✓ Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.</p> |
|                                | <p>✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</p> <p>✓ 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;</p> <p>✓ 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;</p> <p>✓ 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;</p> <p>✓ 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Descrierea raportului          | <p>✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.</p> <p>✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 4. PREZENTAREA DATELOR

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel :

Apartament cu 2 camere situat în Hunedoara, str. Trandafirilor nr. 9, bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24, jud. Hunedoara, cod postal RO-331 155, având Au totală = 40,08 mp , din care Au camere = 24,50 mp și Au dependințe = 15,58 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 închiriată în baza Contractului de închiriere nr. 98 / 02.05.2018 , perioada contractuală fiind valabila pana la 30.11.2024, conform actului aditional nr. 3 / 25.07.2019.

Chiriaș : PĂDURARIU ANA – legitimată cu CI seria HD nr. 807218, eliberat de SPCLEP Hunedoara, CNP 2780322203153.

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 deținut de Statul Român asupra proprietății evaluate este deplin, marketabil și tranzacționabil și nu este afectat de alte sarcini.

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

În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale proprietății ( cum ar fi instalațiile de apă, electrice, gaz metan ), respectiv componentele încorporate ( cum ar fi tablourile electrice, etc.).

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

Date despre zonă,  
vecinătăți și amplasare

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

Informații despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în zona periferică rezidențială M7.

- Proprietatea evaluată se afla pe str. Trandafirilor, în apropiere de zona intersecției cu str. Viorele, dar și la cca. 100 m de limita cu M6.
  - Str. Trandafirilor marchează limita estică a municipiului Hunedoara și face legătura între str. Ștrandului și Pădurea Chizid.
  - Accesul auto la blocul 20 din care face parte apartamentul evaluat se face pe o strada laterală deviată din str. Trandafirilor.
- Amplasamentul dispune de parcare în zona blocului, dar și locuri de parcare stradale. Pietonal, accesul se face de pe trotuare asfaltate și direct din str. Trandafirilor. Identificarea proprietății subiect a fost realizată în baza adresei postale.

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

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

\*Nota:

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

Zona studiată este una preponderent rezidențială, caracterizată prin blocuri de locuințe P+4, dar și blocuri turn P+9 – P+10. Izolat se regăsesc spații comerciale de cartier amenajate prin reconversia unor apartamente de la parterul blocurilor sau spații dezvoltate pe terenurile libere din zona (PENNY, PROFI, etc.). Zona mai dispune și de spații de microproducție (ex. Brutărie) sau clădiri administrative (Școala Generală nr. 9)

Descrierea apartamentului

Caracteristici fizice:

- Suprafața totală: A totală = 40,08 mp, din care A camere = 24,50 mp, A dependințe = 15,58 mp.
- Structura apartamentului: semidecomandat, cu balcon închis, compus din :

| Denumire Incapere |           | Dimensiuni Incapere |      | Dimensiuni aerisiri, mascari instalatii, etc | Suprafata individuala | Suprafata cumulata |
|-------------------|-----------|---------------------|------|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Camere            |           | 4.80                | 3.11 |                                              |                       |                    |
|                   | Living    |                     |      |                                              | 14.93                 | 24.50              |
|                   | Dormitor  | 3.71                | 2.58 |                                              | 9.57                  |                    |
| Dependinte        | Hol       | 1.20                | 3.80 |                                              | 4.56                  | 15.58              |
|                   | Bucatarie | 2.35                | 2.17 |                                              | 5.10                  |                    |
|                   | Bale      | 2.35                | 1.50 | 0.44 0.27 0.75 0.25                          | 3.22                  |                    |
|                   | Balcon    | 1.20                | 2.17 | 0.10 0.70 0.060 0.48                         | 2.70                  |                    |
|                   |           |                     |      |                                              | Total                 | 40.08              |

Descrierea apartamentului

Evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale suprafețelor proprietății. Suprafețele utilizate în raportul de evaluare sunt cele din contractul de închiriere și releveul apartamentului pus la dispoziție, formulându-se ipoteza că sunt conforme cu suprafața reală.

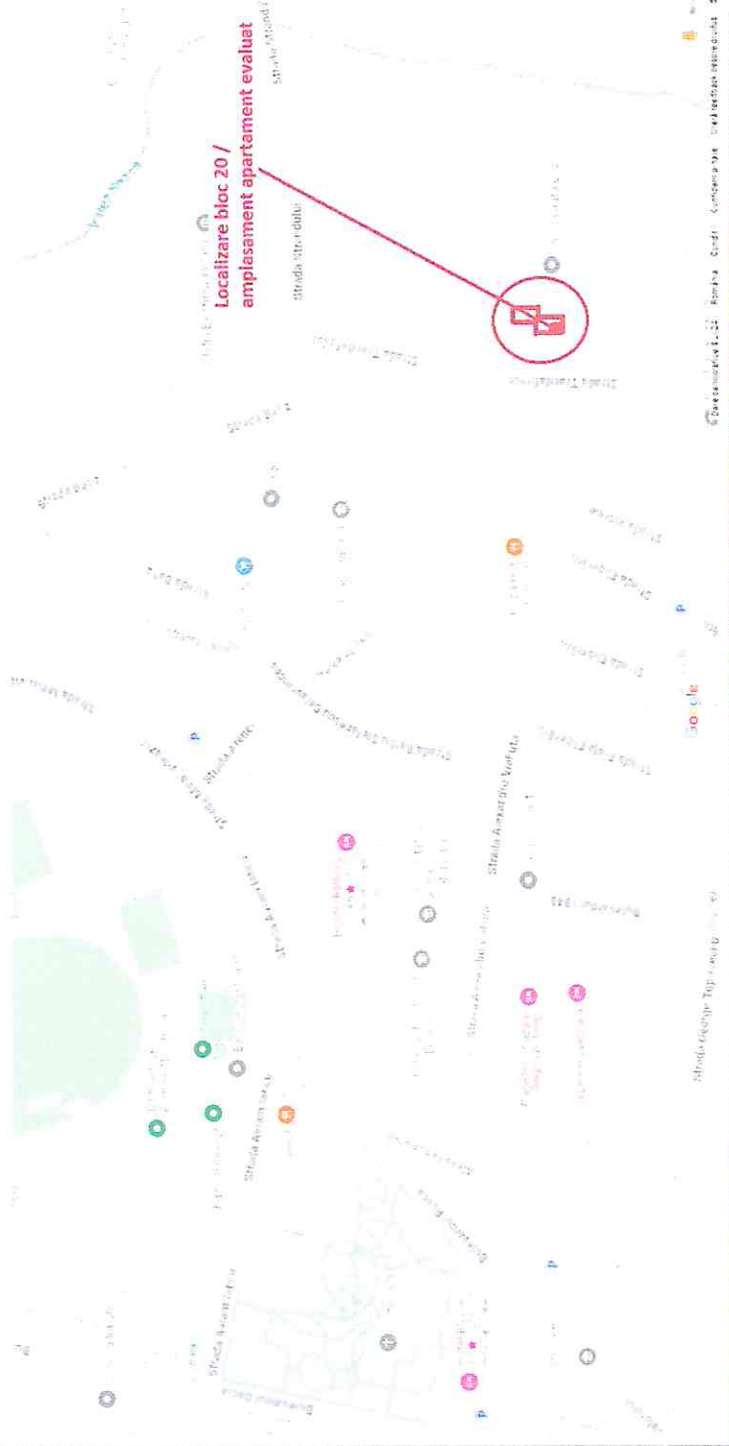
✓ La data inspecției, evaluatorul nu a avut informații cu privire la forma apartamentului la data PIF.

Din experiența personală și din discuțiile cu chiriasii apartamentului, evaluatorul a identificat modificări minore ale structurii apartamentului față de starea lui potențială de la data PIF:

- eliminarea ușii dintre hol și bucatărie
- eliminarea usii de acces din camera în balcon și zidirea golului creat
- eliminarea ferestrei și parapetului de susținere a acesteia dintre bucatărie și balcon, crearea unui acces direct pe balcon din bucatărie
- închiderea balconului cu zidărie de BCA și fereastră din structură PVC oscilobatantă

Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul apreciază că aceste modificări nu afectează structura de rezistență a blocului, dar nu poate certifica acest lucru, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiză.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.



#### Utilități:

- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă

- ✓ 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
- Pereți de compartimentare din placi de beton, respectiv BCA ;
- Pereți de închidere perimetrală din placi de beton ; Planșee din beton armat
- Acoperișul clădirii este de de tip terasa necirculabilă, modificat în șarpantă în 2 ape pe structură de lemn, cu învelitoare din țigă
- Numar de restantieri la plata intretinerii: mic
- Starea tehnică a construcției din care face parte proprietatea subiect este satisfăcătoare. Evaluatorul nu are cunoștință dacă pe durată vârstei cronologice de cca. 52 de ani au avut loc reparații.
- Numar apartamente /nivel = 4 ; Numar apartamente /scară = 20
- Risc seismic: Nu este cazul
- Aspect exterior al clădirii este satisfăcător având izolat apartamente termoizolate exterior, iar majoritatea apartamentelor sunt fără sistem termoizolant, tencuiei cazute (vizibile și în zona apartamentului evaluat), casa scării neîntreținută , aspect interior satisfăcător (zugrăveli în var neîntreținute, balustrăzi metalice, iluminat standard). Dispune de ușa metalică la intrarea în scară, prevăzută cu interfon.

#### Descrierea amenajărilor și construcțiilor

#### Date privind apartamentul :

- Funcțional : apartament cu 2 CAMERE și dependințe, balcon închis
- Gradul de confort : II, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este ocupat de actualul chiriaș. Este locuibil, dar necesită lucrări de reparații și amenajări. La data evaluării, evaluatorul a constatat :
  - fisuri vizibile pe zone extinse la bucătărie, camere, hol.
  - zone multiple de igrasie si un miros caracteristic.

Pe baza observațiilor făcute la inspecție, evaluatorul nu poate certifica dacă aceste fisuri afectează structura de rezistență a blocului, neavând competențele profesionale necesare pentru realizarea unui raport de expertiză.

Pentru evaluare, evaluatorul formulează ipoteza că structura de rezistență nu este afectată și nu sunt necesare costuri suplimentare de consolidare care să afecteze valoarea de piață estimată.

Calitatea finisajelor interioare: interioare

- Finisaj pereti interiori: tencuieli afectate de uzuri, igrasie sau intemperii;
- Pardoseli: parchet stejar standard în camere, gresie în bucatarie, linoleum în camere, hol, baie;
- Placari la pereti: faianță pe zona de lucru în bucătărie, baie;
- Tamplarie exterioara – structura PVC cu geam termopan, de calitate medie, respectiv tâmplărie lemn standard;
- Tamplarie interioara – lemn standard degradate sau lipsă;
- Usa acces apartament – metalica;
- Apartamentul dispune de balcon închis cu zidărie BCA si geam din structura PVC.

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionale, calitate inferioară.
- Instalatii si dotari termice standard .CT proprie + calorifere metalice radiante
- Instalatii si dotari sanitare functionale, inferioare , cu obiecte sanitare uzate.
- Instalatii de alimentare cu gaze: instalatii standard, 2 focuri.

Nota:

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

#### Date privind impozitele și taxele

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

## 5. ANALIZA DATELOR

### Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este 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<br>(analiza productivității proprietății)                 |
| Pasul 2.                                               | Delimitarea pieței specifice<br>(aria pieței și aria competitivă)                        |
| Pasul 3.                                               | Analiza cererii                                                                          |
| Pasul 4.                                               | Analiza ofertei<br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |
| Pasul 5.                                               | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă                                            |
| Pasul 6.                                               | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br>(conceptele penetrării de piață) |

### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial - **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe**, amplasat în bloc vechi de locuințe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- Birouri de servicii în apartamente de bloc.

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** **apartament convenabil cu 2 camere + dependințe amplasat în bloc vechi de locuințe;**
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoane 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 în zona Micro 5 și zonele periferice ale municipiului
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate un număr suficient de proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor sunt cu confort sporit, cu finisaje superioare, în timp ce apartamentele situate în blocuri noi de locuințe sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari);
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinite, unități medicale, magazine;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE, amplasate în blocuri de locuințe, situate în Micro 7 și alte zone periferice a municipiului Hunedoara (zona M5 – M6).

### Pasul 3. Analiza cererii

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.  
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut, iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă.  
Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **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 investitional:** Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în apropierea centrelor comerciale, cu acces facil către zonele de interes ale localității;
- **Preferințele manifestate pe piața:** 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 mărginașe ale orașului sau în interiorul cartierelor) și mai puțin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul „premium”;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe reduse, cu prețuri pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa”;

### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă 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, unitati noi** – insuficientă, așezată pe un trend descendent;
- **oferta de vânzare, unitati vechi** – număr mediu de unități similare, în stagnare;
- **oferta de închiriere, unitati noi** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **oferta de închiriere, unitati vechi** – suficientă, în stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, aflat în usoara scădere;

- volumul de livrări așteptate: poziționat sub nivelul cererii;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între **14.000 Euro și 20.500 Euro**
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): 10 - 15%
  - reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- prețurile solicitate pentru închiriere\* – nu este cazul

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

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

## Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

## Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

*În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate împotriva Rusiei au consecințe semnificative. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.*

*Mentionăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potentialei 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 încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - 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 implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

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

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

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

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

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

## 6. EVALUARE

### Metode de 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

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

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

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

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

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

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.

### Abordarea prin piață

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 definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață.

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

**Astfel, în aplicarea abordării prin piață 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:

**9.300 EUR** echivalent **46.260 LEI**

Curs de schimb utilizat : **4,9737 Lei/EUR** comunicat de BNR pentru dataa de 16.09.2024.

**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:

**Concluzia asupra valorii**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| 9.300 EUR | echivalent | 46.260 LEI |
|-----------|------------|------------|

Conversia s-a făcut la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil pentru 16.09.2024 : 4,9737 Lei/EUR.

## ANEXE

### Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață

#### Analiza pe perechi de date si analiza pe date secundare

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

#### ANALIZA COMPARATIVĂ

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

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu, „superior”, „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/oferte comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicilor analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie să încerce să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

#### ✓ Analiza datelor secundare

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

#### APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prima 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 – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

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

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

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

|                                      | Subiect                                                             | Comparabila A                                  | Comparabila B                                  | Comparabila C                                 | Comparabila D                        |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| PREȚ DE OFERTĂ (€)                   | -                                                                   | 17,600 €                                       | 19,500 €                                       | 17,000 €                                      | 19,000 €                             |
| TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)       | -                                                                   | Oferta                                         | Oferta                                         | Oferta                                        | Oferta                               |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS        | Deplin                                                              | Deplin                                         | Deplin                                         | Deplin                                        | Deplin                               |
| CONDITII DE FINANȚARE                | La piața                                                            | La piața                                       | La piața                                       | La piața                                      | La piața                             |
| CONDITII DE VANZARE                  | Contract încheiere până la data d                                   | Condiții nepărtinitoare                        | Condiții nepărtinitoare                        | Condiții nepărtinitoare                       | Condiții nepărtinitoare              |
| CHELTUIELI NECESARE DUPĂ ACHIZIȚIE   | da (verificare cauza fisuri și estir nu                             | nu                                             | nu                                             | nu                                            | nu                                   |
| CONDITII DE PIATĂ                    | data evaluării                                                      | actual                                         | actual                                         | actual                                        | actual                               |
| LOCALIZARE                           | Micro 7<br>str. Trandafirilor nr. 9<br>bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24 | Micro 7<br>str. Trandafirilor nr. 15<br>bl. 23 | Micro 6<br>str. Barbu St. Delavrancea<br>nr. 8 | Micro 7<br>str. Plinilor nr. 3, bl. 43, et. 1 | Micro 7<br>str. Trandafirilor bl. 25 |
| COMPONENTA NON-IMOBILIARĂ            | nu este cazul                                                       | nu este cazul                                  | nu este cazul                                  | nu este cazul                                 | nu este cazul                        |
| SUPRAFAȚA UTILĂ                      | 40 08                                                               | 41.00                                          | 36.00                                          | 33.00                                         | 37.00                                |
| LOC DE PARCARE/GARAJ                 | nu                                                                  | nu                                             | nu                                             | nu                                            | nu                                   |
| BALCON                               | da (balcon închis 2,70 mp)                                          | da (balcon închis - similar)                   | da (balcon închis 3,50 mp)                     | da (balcon închis similar)                    | da (balcon închis 3,8 mp)            |
| ANUL PIF / VECHIME                   | 1972                                                                | 1973                                           | 1972                                           | 1973                                          | 1974                                 |
| ETAJ/NIVEL                           | P/P+4E                                                              | P/P+4E                                         | 3/P+4E                                         | 1/P+4E                                        | 2/P+4E                               |
| FINISAJE                             | inferioare, cu fisuri pronunțat medii                               | medii                                          | medii                                          | medii                                         | medii / superioare                   |
| COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE            | decomandat                                                          | decomandat                                     | semidecomandat                                 | decomandat                                    | semidecomandat                       |
| INCALZIRE                            | CT proprie                                                          | gaz - 2 focuri, CT proprie                     | gaz - 2 focuri, fara CT                        | gaz - 2 focuri, CT proprie                    | gaz 2 focuri, CT proprie             |
| ALTE ELEMENTE (sistem termolizolant) | nu                                                                  | termolizolat exterior                          | nu                                             | nu                                            | nu                                   |
| CARACTERISTICI ECONOMICE             | nu este cazul                                                       | nu este cazul                                  | nu este cazul                                  | nu este cazul                                 | nu este cazul                        |
| UTILIZARE                            | rezidențial                                                         | rezidențial                                    | rezidențial                                    | rezidențial                                   | rezidențial                          |

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

| ABORDAREA PRIN PIATA                                                                                                                      |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          | Anexa 2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|---------|
| PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT                                                                                                |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| ELEMENT DE COMPARATIE                                                                                                                     | Subiect                                                                        | Comparabila A                                  |          | Comparabila B                                  |          | Comparabila C                                   |          | Comparabila D                        |          |         |
| PRET DE OFERTA (€)                                                                                                                        |                                                                                | 17,600 €                                       |          | 19,500 €                                       |          | 17,000 €                                        |          | 19,000 €                             |          |         |
| TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)                                                                                                            |                                                                                | Oferta                                         |          | Oferta                                         |          | Oferta                                          |          | Oferta                               |          |         |
| Marja negociere (% & €)                                                                                                                   |                                                                                | -10%                                           | -1,707 € | -15%                                           | -3,021 € | -15%                                            | -2,550 € | -15%                                 | -2,943 € |         |
| Preț vanzare (€)                                                                                                                          |                                                                                | 15,893 €                                       |          | 16,479 €                                       |          | 14,450 €                                        |          | 16,057 €                             |          |         |
| Ajustări specifice tranzacționării                                                                                                        |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS                                                                                                             | Deplin                                                                         | Deplin                                         |          | Deplin                                         |          | Deplin                                          |          | Deplin                               |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                          |          | 0% 0 €                               |          |         |
| Preț ajustat (€)                                                                                                                          |                                                                                | 15,893 €                                       |          | 16,479 €                                       |          | 14,450 €                                        |          | 16,057 €                             |          |         |
| CONDITII DE FINANTARE                                                                                                                     | La piata                                                                       | La piata                                       |          | La piata                                       |          | La piata                                        |          | La piata                             |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                          |          | 0% 0 €                               |          |         |
| Preț ajustat (€)                                                                                                                          |                                                                                | 15,893 €                                       |          | 16,479 €                                       |          | 14,450 €                                        |          | 16,057 €                             |          |         |
| CONDITII DE VANZARE                                                                                                                       | Contract închiriere până la data de 30.11.2024                                 | Condiții nepărtinitoare                        |          | Condiții nepărtinitoare                        |          | Condiții nepărtinitoare                         |          | Condiții nepărtinitoare              |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | -25%                                           | -3,895 € | -25%                                           | -4,201 € | -25%                                            | -3,641 € | -25%                                 | -4,046 € |         |
| Preț ajustat (€)                                                                                                                          |                                                                                | 11,997 €                                       |          | 12,279 €                                       |          | 10,809 €                                        |          | 12,011 €                             |          |         |
| CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE                                                                                                        | da<br>( verificare cauza fisuri si<br>estimare costuri de<br>consolidare )     | nu                                             |          | nu                                             |          | nu                                              |          | nu                                   |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | -5%                                            | -600 €   | -5%                                            | -600 €   | -5.0%                                           | -600 €   | -5.0%                                | -600 €   |         |
| Preț ajustat (€)                                                                                                                          |                                                                                | 11,397 €                                       |          | 11,679 €                                       |          | 10,209 €                                        |          | 11,411 €                             |          |         |
| CONDITII DE PIATA                                                                                                                         | data evaluarii                                                                 | actual                                         |          | actual                                         |          | actual                                          |          | actual                               |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                          |          | 0% 0 €                               |          |         |
| Preț ajustat (€)                                                                                                                          |                                                                                | 11,397 €                                       |          | 11,679 €                                       |          | 10,209 €                                        |          | 11,411 €                             |          |         |
| Ajustări specifice proprietății                                                                                                           |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| LOCALIZARE                                                                                                                                | Micro 7<br>str. Trandafirilor nr. 9<br>bl. 20, sc. B, et. P, ap. 24            | Micro 7<br>str. Trandafirilor nr. 15<br>bl. 23 |          | Micro 6<br>str. Barbu St. Delavrancea<br>nr. 8 |          | Micro 7<br>str. Pinilor nr. 3, bl. 43, et.<br>1 |          | Micro 7<br>str. Trandafirilor bl. 25 |          |         |
| Comparativ cu subiectul                                                                                                                   |                                                                                | locatie similara                               |          | locatie mai buna                               |          | locatie mai buna                                |          | locatie similara                     |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | -20% -2,393 €                                  |          | -20% -1,071 €                                   |          | 0% 0 €                               |          |         |
| Caracteristici fizice                                                                                                                     |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| COMPONENTA NON-IMOBILIARA                                                                                                                 | nu este cazul                                                                  | nu este cazul                                  |          | nu este cazul                                  |          | nu este cazul                                   |          | nu este cazul                        |          |         |
| Ajustare(€)                                                                                                                               |                                                                                | 0 €                                            |          | 0 €                                            |          | 0 €                                             |          | 0 €                                  |          |         |
| SUPRAFATA UTILA                                                                                                                           | 40.08 mp                                                                       | 41.00 mp                                       |          | 36.00 mp                                       |          | 33.00 mp                                        |          | 37.00 mp                             |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | -3%                                            | -342 €   | 12%                                            | 1,401 €  | 22%                                             | 2,246 €  | 10%                                  | 1,141 €  |         |
| LOC DE PARCARE/GARAJ                                                                                                                      | nu                                                                             | nu                                             |          | nu                                             |          | nu                                              |          | nu                                   |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0 € 0%                                         |          | 0 € 0%                                         |          | 0 € 0%                                          |          | 0 € 0%                               |          |         |
| BALCON                                                                                                                                    | da<br>( balcon inchis - 2,70 mp )                                              | da<br>( balcon inchis - similar )              |          | da<br>( balcon inchis - 3,50 mp )              |          | da<br>( balcon inchis - similar )               |          | da<br>( balcon inchis - 3,8 mp )     |          |         |
| Ajustare (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0 € 0%                                         |          | -300 € -3%                                     |          | 0 € 0%                                          |          | -300 € -2.6%                         |          |         |
| ANUL PIF / VECHEIME                                                                                                                       | 1972                                                                           | 1973                                           |          | 1972                                           |          | 1973                                            |          | 1974                                 |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | -1.0%                                          | -114 €   | 0.0%                                           | 0 €      | -1.0%                                           | -102 €   | -2.0%                                | -228 €   |         |
| ETAJ/NIVEL                                                                                                                                | P/P+4E                                                                         | P/P+4E                                         |          | 3/P+4E                                         |          | 1/P+4E                                          |          | 2/P+4E                               |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | -3% -350 €                                     |          | -5% -510 €                                      |          | -7% -844 €                           |          |         |
| FINISAJE                                                                                                                                  | inferioare,<br>cu fisuri pronuntate, vizibile<br>si igrasie cu miros accentuat | medii                                          |          | medii                                          |          | medii                                           |          | medii / superioare                   |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | -35€/mp                                        | -1,391 € | -35€/mp                                        | -1,422 € | -35€/mp                                         | -1,422 € | -50€/mp                              | -2,024 € |         |
| COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE                                                                                                                 | decomandat                                                                     | decomandat                                     |          | semidecomandat                                 |          | decomandat                                      |          | semidecomandat                       |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | 2% 234 €                                       |          | 0% 0 €                                          |          | 2% 228 €                             |          |         |
| INCALZIRE                                                                                                                                 | CT proprie                                                                     | gaz - 2 focuri, CT proprie                     |          | gaz - 2 focuri, fara CT                        |          | gaz - 2 focuri, CT proprie                      |          | gaz 2 focuri, CT proprie             |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | 0%                                             |          | 400 € 3%                                       |          | 0 € 0%                                          |          | 0 € 0%                               |          |         |
| ALTE ELEMENTE (sistem termoizolant)                                                                                                       | nu                                                                             | termoizolat exterior                           |          | nu                                             |          | nu                                              |          | nu                                   |          |         |
| Ajustare(%) (€)                                                                                                                           |                                                                                | -2%                                            | -250 €   | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                          |          | 0% 0 €                               |          |         |
| TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)                                                                                                  |                                                                                | -2,097 €                                       |          | -38 €                                          |          | 211 €                                           |          | -2,027 €                             |          |         |
| TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)                                                                                                  |                                                                                | -18%                                           |          | 0%                                             |          | 2%                                              |          | -18%                                 |          |         |
| 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                          |          |         |
| Ajustari (%) (€)                                                                                                                          |                                                                                | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                         |          | 0% 0 €                                          |          | 0% 0 €                               |          |         |
| AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPRIETATII                                                                                |                                                                                | -2,097 €                                       |          | -2,431 €                                       |          | -860 €                                          |          | -2,027 €                             |          |         |
| PRET AJUSTAT(€)                                                                                                                           |                                                                                | 9,301 €                                        |          | 9,248 €                                        |          | 9,349 €                                         |          | 9,394 €                              |          |         |
| Ajustare totala neta (€)                                                                                                                  |                                                                                | -2,697 €                                       |          | -3,031 €                                       |          | -1,460 €                                        |          | -2,627 €                             |          |         |
| Ajustare totala neta procentuala (%)                                                                                                      |                                                                                | -17%                                           |          | -18%                                           |          | -10%                                            |          | -16%                                 |          |         |
| Ajustare totala bruta absoluta (€)                                                                                                        |                                                                                | 2,697 €                                        |          | 7,101 €                                        |          | 5,952 €                                         |          | 5,365 €                              |          |         |
| Ajustare totala bruta procentuala(%)                                                                                                      |                                                                                | 24%                                            |          | 43%                                            |          | 41%                                             |          | 33%                                  |          |         |
| Numar ajustari (#)                                                                                                                        |                                                                                | 6                                              |          | 9                                              |          | 7                                               |          | 8                                    |          |         |
| REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*                                                                                                          |                                                                                | 9,300 €                                        |          | echivalent a 46,260 lei                        |          | 232 €/mp                                        |          | 1154 lei/mp                          |          |         |
| *Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp A), care este cea mai apropiata |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.    |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| Curs valutar :                                                                                                                            |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |
| 4.9737 lei/€                                                                                                                              |                                                                                |                                                |          |                                                |          |                                                 |          |                                      |          |         |

| JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| <b>Ajustări specifice tranzacționării</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITIILE DE FINANȚARE/CONDITIILE DE VANZARE/CHETUȚIILE DUPA ACHIZITIE/CONDITIILE ALE PUAȚII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| <b>Ajustări specifice proprietății</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| Localizarea comparabilelor: A: Micro 7 str. Trandafirilor nr. 15 bl. 23 B: Micro 6 str. Barbu S.L. Delavances nr. 8 C: Micro 7 str. Pivilor nr. 3, bl. 43, et. 1 D: Micro 7 str. Trandafirilor bl. 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Locație comparabilă vs. subiect: A: similară B: mai bună C: mai bună D: similară                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| Ajustările aplicate pt. localizare sunt: A: 0% B: -10% C: -10% și pt. D: 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceluiași zone pot apărea diferențe; e.g.: mijloacele de transport, a comercier comerciale s.e. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața remunerează faptul că o locație este mai bună decât alta, din următoarele motive:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| Componenta non imobiliară nu este cazul A: nu este cazul B: nu este cazul C: nu este cazul D: nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| A: 0€ B: 0€ C: 0€ D: 0€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Pentru „componenta non – imobiliară” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, pentru B cu 0 €, pentru C cu 0 € și pentru D cu 0 €.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| Nivelul ajustării a fost corect atât de costurile necesare mobilității 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 €.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Intrucat suprafata comparabilei A (41 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect (40.08 mp), s-a aplicat o ajustare de -3 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Intrucat suprafata comparabilei B (36 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (40.08 mp), s-a aplicat o ajustare de 12 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Intrucat suprafata comparabilei C (33 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (40.08 mp), s-a aplicat o ajustare de 22 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Intrucat suprafata comparabilei D (37 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (40.08 mp), s-a aplicat o ajustare de 10 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este demnă de mare cot și influențează prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafata 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 dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția prețului specific asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului. |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU BALCON:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| Construcția A având o situație similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| Construcția B având un balcon închis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontată cu -2.6%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Construcția C având o situație similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| Construcția D având un balcon închis fata de proprietatea subiect care nu dispune de balcon, a fost decontată cu -2.6%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| Construcția A fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -1%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Construcția C fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -1%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| Construcția D fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -2%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |
| Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 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, posesorii cumpărătorilor 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 locații mai puțin, 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: 7/7+4E Comp.A: 7/7+4E Comp.B: 3/7+4E Comp.C: 1/7+4E Comp.D: 2/7+4E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: 0% Comp.B: -3% Comp.C: -5% Comp.D: -7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU FINISAJE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 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 piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| Se aplică bineralele al viceversa în cazul în care apartamentul nu este imbușatut sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu noile participărilor 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: medii B: medii C: medii D: medii / superioare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Finisaje comparabile vs apart. subiect: A: mai bună B: mai bună C: mai bună D: mai bună                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Ajustările aplicate comparabilelor: A: -35 €/mp B: -35 €/mp C: -35 €/mp D: -50 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |
| Astfel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -34.7E €/mp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -35.49E €/mp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -35.49E €/mp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| Comparabilei D, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50.49E €/mp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| Intrucat apart. subiect este deconmandat, iar comparabilele: A (deconmandat), B (semideconmandat), C (deconmandat) și D (semideconmandat), ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un mobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 0% pt. Comparabila A, 2% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C și 2% pt. Comparabila D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnitoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament similar, este de cca.: 1500 Eur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Proprietății A i s-a aplicat o ajustare de cca.-300 €, pentru B de cca.0 €, pentru C de cca.0 € iar pentru D de cca.0 €.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |
| Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |

ANEXA 3 - FOTOGRAFII

Perspectiva – str. Trandafirilor

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>str. Vioarele</p> <p>str. Trandafirilor</p> |  <p>str. Trandafirilor</p> <p>str. Vioarele</p>            |
|  <p>str. Trandafirilor</p>                     |  <p>Sc. Gen. nr. 9</p> <p>str. Trandafirilor</p>          |
|                                               |  <p>acces auto din str. Trandafirilor la proprietate</p> |

|                                            |  |                                                                                       |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcare in zona proprietatii evaluate      |  |    |    |
| Alee acces pietonal din str. Trandafirilor |  |   |   |
|                                            |  |  |  |

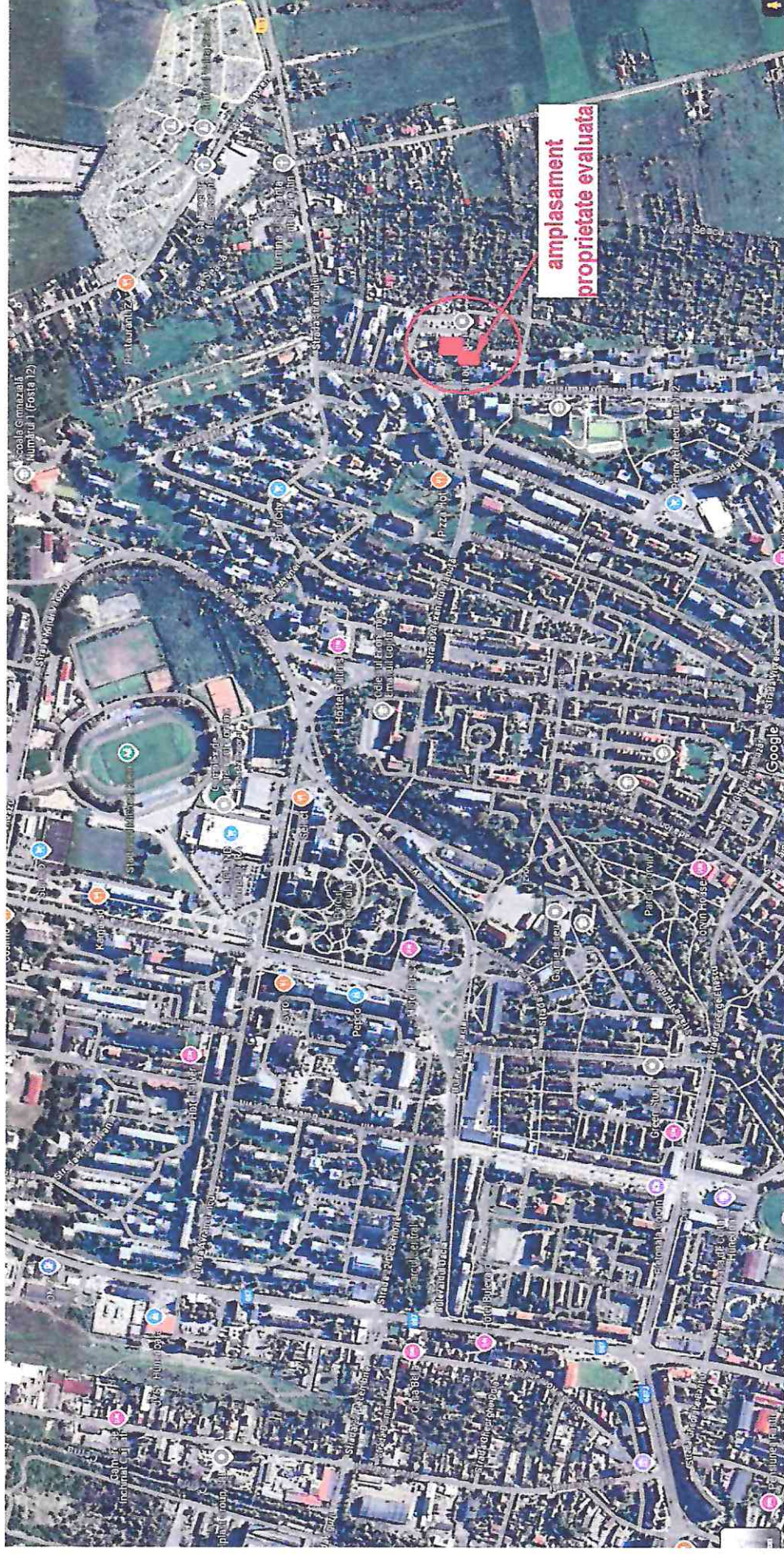
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Aspecte exterioare apartament - degradari tencuiata vizibile , inclusiv fisuri</p>                                                                                                                          |                                                                                                                     |
| <p>Acces si vederi casa scarii</p>    | <p>Acces apartament evaluat</p>   |
| <p>Vederi hol + bucatarie</p>      |                                 |

|                              |  |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                    |                                                                                    |
|------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Fisuri vizibile in hol       |  |    |    |                                                                                    |                                                                                    |
| Vederi balcon                |  |   |  |  |  |
| Fisuri vizibile in bucatarie |  |  |  |                                                                                    |                                                                                    |

|                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
| Zone vizibile de igrasie in dormitor                                                  |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
|   |    |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
| Aspecte din baie cu zone de mucegai si fisuri                                         |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |
|  |  |  |  |  |

|                                                                                       |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona cu fisuri - baie                                                                 |                                                                                      |
|    |    |
| Aspecte living                                                                        |                                                                                      |
|   |   |
| Zona cu mucegai - living                                                              |                                                                                      |
|  |  |

The map displays the urban layout of Hunedoara, Romania. A red circle and arrow highlight a specific location labeled 'amplasament proprietate evaluata' (evaluated property development). This location is situated near the 'Buc 20' and 'Ara Tancsi Istvan' landmarks. The map shows several districts (MICRO 1, 2, 3, 4, 7) and major streets such as 'Strada Traian Vuia', 'Strada Mihai Viteazul', and 'Strada Victoriei'. Key points of interest include the 'Cămin Cultural', 'Grădina Zoologică Hunedoara', and the 'Museum of the Tancsi Istvan'. The map also indicates the location of the 'Buc 20' and 'Ara Tancsi Istvan' landmarks.



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



Anexa 5 - Documente:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA  
DIRECTIA PATRIMONIULUI  
COMPARTIMENT FOND LOCATIV  
SI RELATIA CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI  
Localitatea Hunedoara  
Strada Libertății nr.17 telefon 0254 716322

COMANDA

Către furnizor: Oprita F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PFI  
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 18, Jud.HD, Loc Hunedoara  
CUI 33233509

Conform referat nr.48840/27.06.2024  
DA 36258695

| Cod operații | Cod beneficiar | Nr.comandă | Data |      |      |
|--------------|----------------|------------|------|------|------|
|              |                |            | Zi   | Lună | An   |
|              |                | 419        | 07   | 08   | 2024 |

| COD CPV    | DENUMIRE / CARACTERISTICI                                                                                                                                                                                                         | U.M. | COD U.M. | CANTITATE | FRET UNITAR | VALOARE LEI- | Valoare cu TVA |          | Termen de livrare |      |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-----------|-------------|--------------|----------------|----------|-------------------|------|----|
|            |                                                                                                                                                                                                                                   |      |          |           |             |              | TVA            | TVA      | Zi                | Lună | An |
| 71324000-5 | Rapoarte de evaluare pentru vanzarea unor locuinte convenabile construite din fondul de stat , situate in municipiul Hunedoara : str. Trandafirilor nr.9, bl.20, sc.B, et.P, ap.24 ; Rindunicii nr.4 , bl.28 , sc.E , et.P, ap.83 | BUC  |          | 2         | 840 00      | 1,680.00     | 0.00           | 1,680.00 |                   |      |    |
|            | Total                                                                                                                                                                                                                             |      |          |           |             | 1,680.00     | 0.00           | 1,680.00 |                   |      |    |

\* Plata in maxim 30 zile calendaristice de la primirea facturii, cu respectarea Legii nr. 72/2013

PRIMAR

BOBOUTANU DAN PRIN

ADMINISTRATOR PUBLIC

RAMONA ELENA TODOR

VIZA CFP

DIRECTOR ECONOMIC

POPA AURELIA ANISOARA

CONSILIER JURIDIC

DERYI ADINA

SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE

PUISOIU CLAUDIA MIOARA

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECTIA PATRIMONIULUI

ALEXU MARINELA MARGARETA

COMPARTIMENT FOND LOCATIV SI RELATIA CU ASOCIATIILE DE PROPRIETARI

HERBAN COSMIN ADRIAN

Intocmit 3 ex.

ZAVOIAN DANIELA



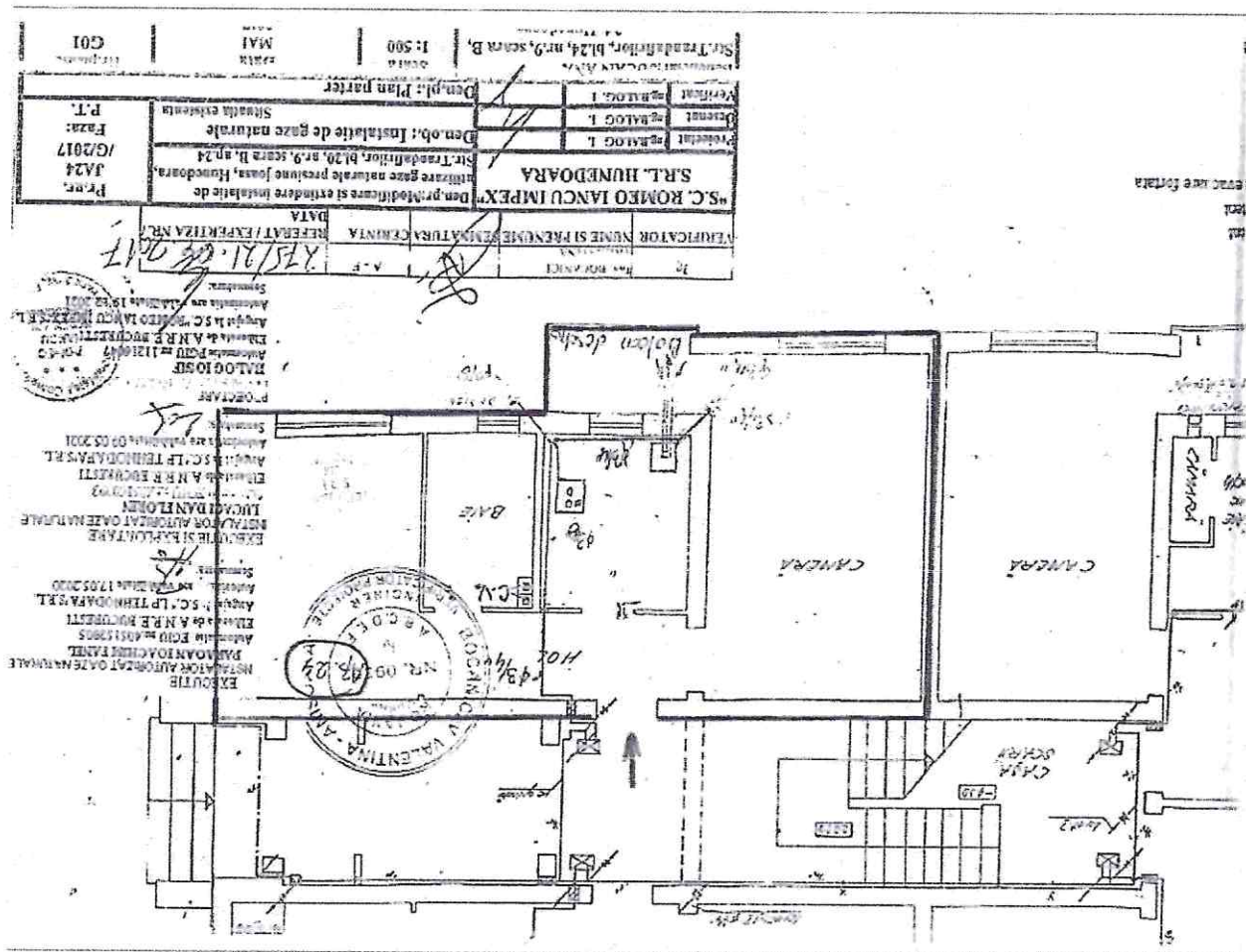
### Componenta locuinței închiriate:

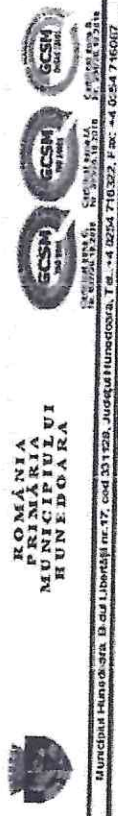
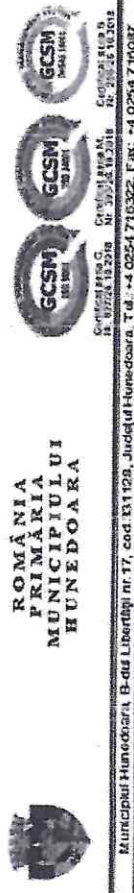
**Membrii familiei stabilită conform art. 17 din Legea 114 / 1996**

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

**Chirias,  
JUCAN ANA**

**Intocmit,  
Juliu Hanga**

**Scannatura**



### ACT ADIȚIONAL NR. 3 din data de 25.07.2019

La Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr. 98 / 02.05.2018

Între:

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

ȘI PADURARIU ANA legitimat cu C.I. seria HD, nr. 807218, CNP 2780322203153 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de Închiriere nr. 98/02.05.2018 pentru locuința situată în Hunedoara, STR. TRANDAFIRULOR NR. 9 BL. 20 SC. B EI. Parter AP. 24, Jud Hunedoara, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.12.2019 la data de 30.11.2024.

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

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR,  
MUNICIPIUL HUNEDOARA  
Primar,  
DAN BOBOUTANU

LOCATAR,  
PADURARIU ANA

Director Executiv,  
Direcția Economică  
Aurelia Anisoara Popa

Self Serviciu FLRAPAI,  
Odeta Viviana Ciocirile

Vizat consilier juridic,  
Preda Camelia

Vizat CFP,  
Muntean-Adriana

Intocmit,  
Iuliu Hanga

### Componența locuinței închiriate

| Nr. Crt. | Denumire   | Suprafața MP | Suprafața Excluzivă | Suprafața Comună | Observații |
|----------|------------|--------------|---------------------|------------------|------------|
| 1        | Cămară     | 24.50        | 24.50               | 0,00             |            |
| 2        | Dependință | 15.58        | 15.58               | 0,00             |            |

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

| Nr. Crt. | Nume                  | Grad de rudenie | Anul Nașterii | CNP | Societatea unde lucrează            | Venit    |
|----------|-----------------------|-----------------|---------------|-----|-------------------------------------|----------|
| 1        | Padurariu Ana         | Tată            | 1978          |     | Sr. Dir. Drexinsaler Automotive SRL | 1.828,00 |
| 2        | Jocan Alexandra Elena | Filică          | 2002          |     | alocatie                            | 150,00   |

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

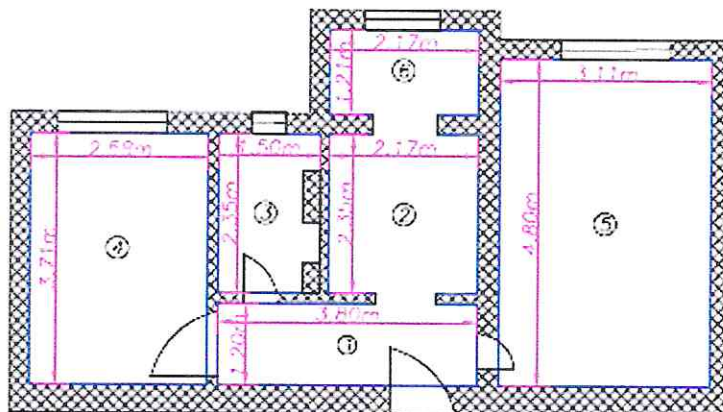
Chirias,  
PADURARIU ANA

Intocmit,  
Iuliu Hanga  
Semnatura

## Relevu

Scara 1:100

|                              |  |                                              |           |
|------------------------------|--|----------------------------------------------|-----------|
| Nr. Cadastral al terenului   |  | Adresa imobilului                            |           |
|                              |  | Str. Tradafinilor Nr.9 Bl.20 Sc.8 Et.P Ap.24 |           |
| Carte Funciara colectiva nr. |  | UAT                                          | Hunedoara |
| Cod unitate individuala(U)   |  | CF individuala                               |           |



| Nr. incapere                                        | Denumire incapere | Suprafata [mp] |
|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| 1                                                   | Hol Intrare       | 4.56           |
| 2                                                   | Bucatarie         | 5.10           |
| 3                                                   | Baie              | 3.22           |
| 4                                                   | Dormitor          | 9.57           |
| 5                                                   | Living            | 14.93          |
| 6                                                   | Balcon            | 2.70           |
| Suprafata Utila=40.0mp                              |                   |                |
| Suprafata Totala=40.0mp                             |                   |                |
| Executant,                                          |                   | Data,          |
| Pascota Liviu Stefan<br>Aut. Aut. HD nr. 295 cat. B |                   | 15.09.2024     |
| Receptionat,                                        |                   | Data,          |
|                                                     |                   |                |

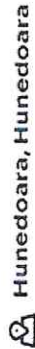
Anexa 6 – Informatii de piata:

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-n-hunedoara-2camere-decomandat-nsorit-parter-micro-7-IDBbqgd>

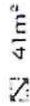
Apartment în Hunedoara, 2camere decomandat, însořit, parter, Micro 7



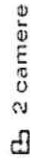
17 600 €

429 €/m²

Apartment de vânzare



41m²



2 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter

Stare:

necesita renovare

Lift:

nu

Tip proprietate:

locuință utilizată

Tip clădire:

bloc

Forma de proprietate:

privată

Tip geamuri:

plastic

Informații suplimentare:

beci



Descriere

Apartment cu două camere, decomandat, însořit, situat la parter în bloc cu 4 etaje, cartier Micro 7, str. Trandafirilor, Hunedoara. Suprafața 41 m2.

Două camere, decomandate, parter înalt, vedere spre est.

Centrală termică și calorifere din oțel.

Geamuri termopan, uși interior model nou.

Ușă metalică.

Balcon închis în termopan și inclus în bucătărie

Bucătăria amenajată tip Open Space

Izolată exterior cu polistiren

Are amenajat un beci individual, amplasat sub structura balconului.

Liber de sarcini, ocupabil, necesită renovare. Preț 17.600 € - ușor negociabil

Anunt promovat exclusiv de Agenția Imobiliară Notorius Hunedoara



Actualizat: 6.09.2024

Publicat: 20.08.2024

ID: 8862045



## Comparabila 2

## OFERTE DE VANZARE

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

storia

Agencia Imobiliara Unik  
Tiberiu Feier  
Anunt agentie  
0725 511 799

Apartamente de vanzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Vand apartament 2 camere in Hunedoara, str. B. Ş. Delavrancea, etaj 3

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

19 500 €

542 €/m²

### Prezentare generală

|                   |                   |                       |                      |
|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Suprafață utilă   | 36 m²             | Forma de proprietate  | drept de proprietate |
| Numărul de camere | 2                 | Stare                 | necesita renovare    |
| Etaj              | 3/4               | Balcon/grădina/terasă | balcon               |
| Încalzire         | nu , are 2 focuri | Garaj/loc de parcare  | nu                   |

### Descriere

Vând apartament 2 camere in Hunedoara, str. B. Ş. Delavrancea, etaj 3, bloc cu 4 etaje, balcon,

Apartamentul este amenajat cu parchet lemn, gresie, faranță și beneficiază de uși interioare MDF, ușă metalică la intrare, tâmplărie lemn.

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

PREȚ: 19.500 euro negociabil!

TEL: 0725.511.799





## OFERTE DE VANZARE

**storia**



apartament 2 camere

514 €/m<sup>2</sup>

## Prezentare generală

Vand apartament 2 camere, in bl 25 pe str. Trandafirilor, intre scoala si gradinita cuvedere la strada, etajul 2. Se vinde mobilat, centrala termica cu instalatie ppE, termopan la camere, bucatarie si balconul inchis in termopan, gaz si apa caldizata, usa metalica. Pretul este 19.000 euro negociabil in limita bunului simt. Pentru mai multe informatii sunati la nr 0762706655



## Comparabila 5

## OFERTE DE VANZARE

Sursa: [https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-2-str-barbu-delavrancea-IDzTpn.html?\\_gl=1\\*43f7eb\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLJJE3MjI4NDk4MjcuRUFIYUIRb2JDaE1tZTJjUGR0d01WZktXREJ4MkZCQWM1RUFBWUFpQUFFZ0lSa2ZEX0J3RQ.\\*\\_gcl\\_au\\*NjE4OTA0MjAzLjE3MjI4NDk4MjY.\\*\\_ga\\*MTc3MDg4NTEwMC4xNzIyODQ5ODI0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyMTQyOC4yLjAuMTcyMTQyOC4wLjAuMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-2-str-barbu-delavrancea-IDzTpn.html?_gl=1*43f7eb*_gcl_aw*R0NMLJJE3MjI4NDk4MjcuRUFIYUIRb2JDaE1tZTJjUGR0d01WZktXREJ4MkZCQWM1RUFBWUFpQUFFZ0lSa2ZEX0J3RQ.*_gcl_au*NjE4OTA0MjAzLjE3MjI4NDk4MjY.*_ga*MTc3MDg4NTEwMC4xNzIyODQ5ODI0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMTQyOC4yLjAuMTcyMTQyOC4wLjAuMA..)

storia

Amos Imobiliare      Simona 0775 303 988      Companii      Creditare  
Anunt agentie

Apartamente de vanzare > 2 camere > Hunedoara > Hunedoara > Apartament 2 camere, etaj 2, str. Barbu Delavrancea

**Apartment 2 camere, etaj 2, str. Barbu Delavrancea      18 000 €**  
529 €/m²

Hunedoara Hunedoara

### Prezentare generală

|                   |            |                       |         |
|-------------------|------------|-----------------------|---------|
| Suprafață utilă   | 34 m²      | Forma de proprietate  | privata |
| Numărul de camere | 2          | Stare                 | bună    |
| Etaj              | 2/4        | Balcon/grădină/terasă | balcon  |
| Încalzire         | CT proprie | Garaj/loc de parcare  | nu      |

### Descriere

Vand apartament 2 camere, semidecomandat, zona Micro 6, str. Barbu Stefinescu Delavrancea, et. 2, centrala termica, geamuri termopan, izolat termic, usa metalica.

NECESITA RENOVARE!



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 6

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-6-str-batiz-bloc-d-etaj-1-IDulr1>



Raul Serafincianu  
Agenție  
0736 671 829

Apartament 2 camere,Micro 6,Str Batiz,Bloc D,etaj 1

14 500 €

Hunedoara (judet), Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara (judet)

439 €/m²

Prezentare generală

|  |                       |            |  |                       |                |
|--|-----------------------|------------|--|-----------------------|----------------|
|  | Suprafață construită  | 33 m²      |  | Suprafață utilă       | 33 m²          |
|  | Numărul de camere     | 2          |  | Stare                 | utilizat       |
|  | Etaj                  | 1/4        |  | Balcon/grădină/terasă | balcon         |
|  | Tip proprietate       | apartament |  | Compartmentare        | semidecomandat |
|  | Vizionare la distanță | nu         |  | Orientare             | est            |

Descriere

Regal Imobiliare vinde apartament 2 camere,Micro 6,Str Batiz,BI D,etaj 1,balcon,centrala termica

Particularitati

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tip locuință      | locuinta utilizata |
| Tip vânzător      | agenție            |
| Anul construcției | 1972               |



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 7

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament/ee771hi49d6f7643216ihd7826228igi.html?\\_gl=1\\*1j1xjo4\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EAlaIaQobChMI\\_reD8rTdhwMVOqiDBx1gLQJHEAAYAiAAEgJN](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament/ee771hi49d6f7643216ihd7826228igi.html?_gl=1*1j1xjo4*_up*MQ..&gclid=EAlaIaQobChMI_reD8rTdhwMVOqiDBx1gLQJHEAAYAiAAEgJN)  
ovD\_BwE

**publi24.ro**

07655560118

Publicat la : Anunturi - Imobiliare - De vanzare - Apartamente - Apartamente 2 camere - Apartamente 2 camere - Apartamente 2 camere

Vând apartament

**20 500 EUR**  
**negociabil**  
513 EUR/m<sup>2</sup>

Suprafata utila 40,0 m<sup>2</sup>

Specificatii

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 bucatarie baie 2 coridoare și 2 camere și balcon.  
Etaj 3 din 4, Zona liniștită, Persoana fizică.  
Pentru mai multe detalii sunați sau mesaj pe WhatsApp.  
Vezi detalii pe [www.forum.ro](http://www.forum.ro)

07655560118



## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 8

Sursa : [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/711f2g3e63f676071g4g1122f0f7if15.html?\\_gl=1\\*vpq76z\\*\\_up\\*MQ..&gclid=EALaIQobChMI\\_reD8rTdhwMVOqiDBx1gLQJHEAAYAIAAEgJNovD\\_BwE](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere/711f2g3e63f676071g4g1122f0f7if15.html?_gl=1*vpq76z*_up*MQ..&gclid=EALaIQobChMI_reD8rTdhwMVOqiDBx1gLQJHEAAYAIAAEgJNovD_BwE)

**publi24.ro**

0737442513

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

### Apartament 2 camere

**18 500 EUR**  
**negociabil**  
500 EUR/m<sup>2</sup>

### Specificatii

Suprafata utila

37,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând apartament 2 camere, etaj 1 (din 4). Apartamentul nu este locuit, nu are îmbunătățiri( alci ma refer la faptul ca nu are termopane și nici centrală termică)si necesita renovare. Este situat pe str. Intrarea Spicului, Bloc L5, lângă (fosta) școală generală nr 10. Mai multe detalii la telefon.

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 9

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

**romimo.ro**

0722752276

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Apartamente 2 camere

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

Hunedoara, Hunedoara

13 900 EUR negociabil

Descriere

Pret in euro!Vand sau schimb apartament cu 2 camere+2locuri de parcare in mib str Batz loc Hunedoara PROPRIETAR(NU SUNT AGENTIE)izolat centrala termica functionala laiaintă gresie piatra parchet laminat usa metalica, termopan, contonizat integral,factura la zi mai multe detalii la telefon sau schimb cu apartament cu 2 camere in alta zona ofer diferenta on functie de zona si starea apartamentului la mica intelegere Apartamentul se vinde complet mobilat mai put in electrocasnice (aragazul frigiderul masina de spălat televizoarele si alte electrocasnice nu se vand) Rog si cifer seriozitate!!

Specificatii

|                 |                     |                 |                  |
|-----------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Suprafata utila | 30,0 m <sup>2</sup> | Numar camere    | 2                |
| Numar bai       | 1                   | Etaj            | parter           |
| Compartimentare | semidecomandat      | Incalzire       | centrala proprie |
| Locuri parcare  | 2                   | Accept schimbui | da               |
| Numar bucatarii | 1                   |                 |                  |



OFERTE DE VANZARE

Comparabila 10

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-dou-camere-etaj-doi-micro-5-str-randunicii-hunedoara-IDtCWl>



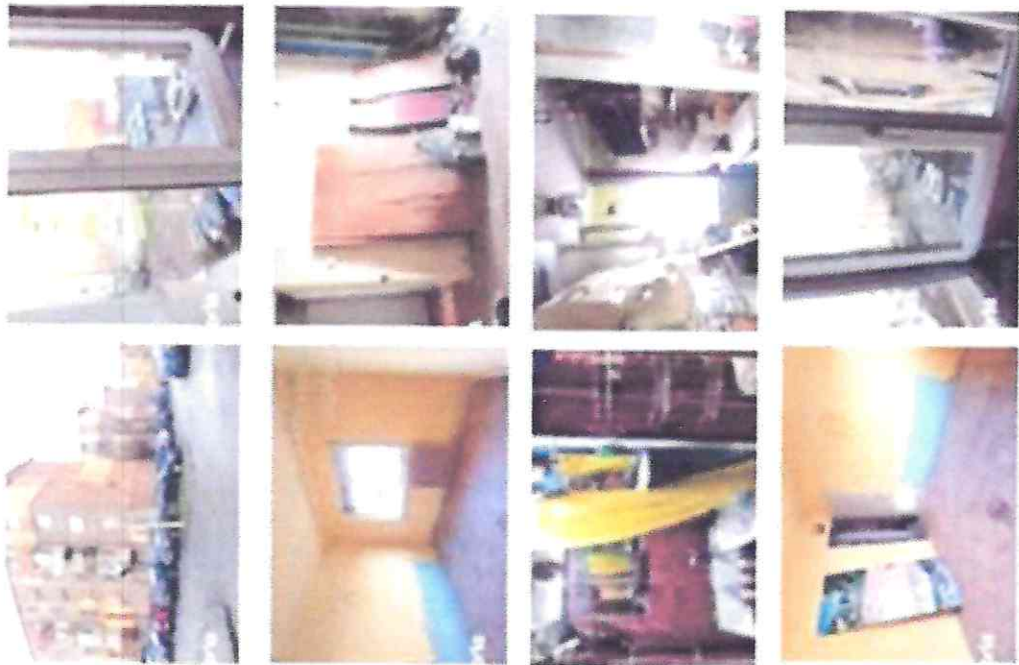
Apartment de vanzare > Hunedoara judetul > Hunedoara > Apartment doua camere etaj doi Micro 5, str Randunicii, Hunedoara

Apartment două camere, etaj doi, Micro 5, str Randunicii, Hunedoara 16 400 € 400 C/m²

Prezentare generală

Descriere

|                      |                   |                                                                                      |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata construita | 41 m²             | Apartment cu două camere etaj doi, strul ei Micro 5, str Randunicii, Hunedoara       |
| Număr de camere      | 2                 | • Targuare termpun la ferestre                                                       |
| Etaj                 | 2                 | • Balcon interio cu termpun                                                          |
| Tip proprietate      | apartment         | • Suprafata totala apartament 36 m²                                                  |
| Terminata la data    | da                | • Calitate de finisaj, instalati termpun PPP                                         |
| Suprafata utila      | 36 m²             | • Apa caldizata individuala                                                          |
| Stare                | buna - intermediu | • Apartmentul se afla la etajul doi din patru, nu este pe col, are vedere spre Est   |
| Bucatarie            | la ferestre       | • Dispozitie imediata, necesitate termpun la ferestre, fara necesitate a ferestrelor |
| Compartimentare      | semidecomandat    | Casa este pe strada etajului 2, Comandati cu aparatura pentru                        |
| Quantitate           | est               | Primul etaj de Agentia imobiliara Notarius Hunedoara                                 |



## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 11

Sursa : <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-IDuM4g>

**storia** 



sorbanioana98

Agentie 0756 678 312

Apartment de vanzare > Hunedoara (judetul) > Hunedoara (comuna) > Hunedoara > Apartment de vanzare

### Apartment de vânzare

15 000 €

 Hunedoara (judet): Hunedoara, Hunedoara (judet), Hunedoara (judet), Hunedoara (judet)

### Prezentare generală

|                                                                                                             |              |                                                                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  Suprafață construită    | 28 m²        |  Suprafață utilă         | 28 m²        |
|  Numărul de camere      | 2            |  Stare                  | buna         |
|  Etaj                  | 4            |  Balcon/grădină/terasă | nu           |
|  Tip proprietate       | rezidentiala |  Compartimentare       | nedecomandat |
|  Vizionare la distanță | nu           |  Orientare             | est          |

### Descriere

Apartment de vânzare micro 6, 2 camere bucatărie baie și hol, centrala nouă, tot este nou în el, mai multe detalii la telefon

**A**

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 12

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-etajul-3-IDEVa79.html>

 Mihai 07707 53143  
Proiectat în mai 2020  
Activ pe - 1.5.6.2024

Postat la 10 februarie 2024

### Apartment 2 Camere Etajul 3

**15 000 €** Pretul e negociabil

|                             |                                 |                        |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Persoana fizica             | Compartimentare: Semidecomandat | Suprafata utila: 36 m² |
| An constructie: 1977 - 1990 | Etaj: 3                         |                        |

### DESCRIERE

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

- Baie
- Bucatarie si camera, camera se poate sparge pentru decomandare

Are centrala functionala, toate taxele si utilitatile platite la zi.  
Parchetul este lacuit recent.

Are gresie si faianta si in holul de la intrare si in bucatarie si in baie si in holul mic.  
Zona este ok, linistita cu vecini buni.

Balconul este inchis in cornier.

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

Sunt proprietar nu agentie.

Se poate preda in ziua semnarii contractului.

PRET Negociabil, nu raspund la mesaje.

