**Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.**
Hunedoara, str. Piata Iancu de Hunedoara nr. 1A, 331031, jud. Hunedoara

25-12612-PMH Primaria Hunedoara 17.02.2025
CNP/ 20.02.2025

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. **024 / 14.02.2025**

## SPAȚIU în suprafață de 12,84 mp

situat în localitatea Hunedoara, jud. Hunedoara

str. George Enescu nr. 24, camera 7

identificat cu CF 61300-C1-U33 Hunedoara, nr. cad. CAD: 2494-C1-U7

Client și Utilizator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

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

Complete Valuation Services

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

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

Oprița Vasile - Matei
Evaluator Autorizat ANEVAR
Legitimatie 14899

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

**Către:** **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

**Referitor:** **Spațiu în suprafață de 12,84 mp**

**Adresa:** Hunedoara, Str. G. Enescu nr. 24, camera 7, Jud. Hunedoara, cod poștal 331056
CF 61300-C1-U33 Hunedoara, Nr. cadastral CAD: 2494-C1-U7

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a imobilului subiect în vederea vânzării.

Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I., prin evaluatorul autorizat Oprița 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 evaluatorului este că **valoarea de piață**, in ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare descrisă în acest raport, la **14.02.2025**, este:

**8.300 EUR** echivalent **41.312 LEI**

**( 646 euro/mp )** **( 3.217 lei/mp )**

Curs de schimb comunicat de BNR, valabil la 14.02.2025 :

**4,9773 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.
- ✓ Valoarea de piață estimată include și cota de teren indiviză – 11,6.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare 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 tinut cont de inregistrarea fiscala a proprietarului, in speta daca acesta (nu) este, platitor de TVA.

Cu deosebită considerație,

**Oprița Vasile - Matei**
Evaluator Autorizat
EPI, EBM, EI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA VASILE MATEI
Legitimatia Nr. 14899
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

# Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE ..... 4
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA ..... 7
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII ..... 8
4. PREZENTAREA DATELOR ..... 13
5. ANALIZA DATELOR ..... 17
6. EVALUARE ..... 22
7. ANEXE ..... 26

ANEXA 1 - Abordarea prin piață. Analiza comparațiilor relative

ANEXA 2 - Abordarea prin venit. Capitalizarea venitului generaat de proprietate

ANEXA 3 - Fotografii ale imobilului evaluat

ANEXA 4 - Poziția proprietății în cadrul localității

ANEXA 5 - Documente : - Comanda de evaluare nr. 731 / 10.12.2024
- Extras CF 61300-C1-U33 Hunedoara
- Releveu plan parter
- Contract de închiriere nr. 10 / 19.12.2023

ANEXA 6 - Informații de piață

# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

| | |
|---|---|
| Client/Utilizator desemnat | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| Data raportului de evaluare | 14.02.2025 |
| Data inspecției | 14.02.2025 |
| Data evaluării | 14.02.2025 |
| Evaluator autorizat | Oprița Vasile - Matei, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimație 14899 |
| Compania de evaluare | Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I. |
| Tip proprietate | SPAȚIU |
| Adresa proprietății | Hunedoara, str. G. Enescu nr. 24, camera 7, jud. Hunedoara , CF 61300-C1-U33 Hunedoara, Nr. cadastral CAD: 2494-C1-U7 |
| Cartier / amplasare | Zona mediană , zona OM / Parc Corvinul |
| Cod poștal | RO-331056 |
| Suprafață | 12,84 mp |
| Proprietar | Municipiul Hunedoara ( CIF 2127028 ) - Domeniul Privat |
| Curs de schimb valutar | 4,9773 LEI / EUR valabil la data de referință a evaluării 14.02.2025 |
| Dreptul de proprietate | Considerat deplin |
| Scopul raportului | Estimarea valorii de piață a imobilului subiect în vederea vânzării. |
| Tipul valorii utilizate | Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.<br>Conform acestui standard :<br>***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).*<br>Metodologia de calcul a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 |

| | |
|---|---|
| Utilizare existentă | Spaţiu cu destinaţia activităţi stomatologice, în suprafaţă de 12,84 mp, amplasat la parterul unei construcţii P+1, cunoscută ca şi Policlinică Stomatologică. La data evaluării, spaţiul este utilizat ca şi magazie. |
| Sarcini înregistrate | Din extrasul CF 61300-C1-U33 Hunedoara, rezultă că nu sunt înscrise sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietăţii .<br>Din documentele puse la dispoziţie, rezultă că imobilul subiect este închiriat de Municipiul Hunedoara către C.M.I. DR. MODÎRCĂ AMALIA, cod de înregistrare fiscală 36747865, în baza Contractului de Închiriere nr. 10/19.12.2023 şi înregistrat la Primăria Municipiului Hunedoara sub nr. 440/19.12.2023. Durata contractului de închiriere este de 5 ani, până la 20.12.2028.<br>Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este deplin, marketabil şi tranzacţionabil. |
| Identificarea proprietatii si asigurarea accesului: | Identificarea imobilului subiect a fost realizata in baza adresei poştale .<br>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:<br>Str. George Enescu — Drum asfaltat — Public*<br>*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raţionament: Întrucât nu există informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către imobilul subiect, dar în acelaşi timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public. |
| **REZULTATELE EVALUĂRII VALOAREA DE PIAŢĂ** | **8.300 EUR** echivalent a **41.312 LEI**<br>**( 646 euro/mp )** **( 3.217 lei/mp )**<br>Curs de schimb valutar comunicat de BNR : **4,9773 LEI / EUR** valabil la data de referinţă a evaluării 14.02.2025<br>Valoarea de piaţă estimată include şi cota de teren indiviză – 11,6. |

| | |
|---|---|
| **Observații speciale** | ✓ Nu a fost pus la dipoziția evaluatorului un releveu al spațiului , vizat de un topograf autorizat ANCPI. De asemenea , evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale imobilului subiect, neavând competențe în acest sens.<br>Pentru evaluare a fost luată în considerare suprafața utilă înscrisă în extrasul CF 61300-C1-U33, respectiv Su = 12,84 mp, validată de dimensiunile înscrise în releveul plan parter pus la dispoziție ( 3,30 x 33,90 m).<br>✓ Evaluatorul formulează ipoteza că, pentru buna utilizare imobilului subiect, utilitățile existente în construcția P+1 sunt accesibile și pentru acesta, similar ca și pentru celelalte cabinete. În alternativa vânzării, accesul efectiv la aceste utilități se va face exclusiv pe cheltuiala viitorului proprietar. |

# 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 predeterminate;
- ✓ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✓ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ Analizele şi 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 nesemnatare ale declarației privind evaluarea.

Cu deosebită considerație

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OPRITA
VASILE MATEI
Legitimația Nr. 14899
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

# 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

| | |
|---|---|
| **Identificarea evaluatorului** | Oprita F. Vasile Matei – Evaluator Autorizat ANEVAR P.F.I.<br>Oprița Vasile Matei - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14899, specializările EPI, EBM, EI |
| **Identificarea clientului** | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| **Identificarea utilizatorului** | PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA |
| **Alți Utilizatori desemnati** | - |
| **Responsabilitatea faţă de terţi** | Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client și utilizatorii desemnați, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă. |
| **Obiectul evaluării (imobil subiect)** | SPAȚIU în suprafață de 12,84 mp, amplasat la parterul unei construcții P+1, cunoscută ca și Policlinică Stomatologică. |
| **Scopul evaluării** | Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului (comanda 731 / 10.12.2024), în scopul **estimarii valorii de piață a imobilului subiect in vederea vânzării,** în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. |
| **Adresa proprietății** | Hunedoara, str. G. Enescu nr. 24, camera 7, jud. Hunedoara , cod poştal 331056<br>CF 61300-C1-U33 Hunedoara, Nr. cadastral CAD: 2494-C1-U7 |
| **Proprietar** | Municipiul Hunedoara ( CIF 2127028 ) - Domeniul Privat |
| **Drepturi de proprietate evaluate** | În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului subiect, deținut de către proprietar (Municipiul Hunedoara, CIF 2127028 – Domeniul Privat) în baza documentelor avute la dispoziție.<br>Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este întăbulat în Cartea Funciara nr. 61300-C1-U33 Hunedoara, nr. cadastral CAD: 2494-C1-U7, fiind dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.<br>Din extrasul CF 61300-C1-U33 Hunedoara, rezultă că nu sunt înscrise sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietății . Din documentele puse la dispoziție, rezultă că imobilul subiect este închiriat de Municipiul Hunedoara către C.M.I. DR. MODÎRCĂ AMALIA, cod de înregistrare fiscală 36747865, în baza Contractului de Închiriere nr. 10/ 19.12.2023. Durata contractului de închiriere este de 5 ani, până la 20.12.2028.<br>Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este deplin, marketabil și tranzacționabil. |

| | |
|---|---|
| | Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă a imobilului subiect, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general. |
| **Tipul valorii utilizate** | Conform acestui standard, **valoarea de piaţă** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*<br>Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:<br>• costurile asociate vânzării sau cumpărării<br>• niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, şi<br>• orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat<br>Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. |
| **Moneda evaluării** | Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (**14.02.2025**) este cel afișat de BNR, și anume **4,9773 LEI / EURo .** |
| **Data evaluării** | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Februarie 2025.<br>Data evaluarii este **14.02.2025**. |
| **Data raportului** | **14.02.2025.** |
| **Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii** | Inspecția a fost efectuată în data de **14.02.2025**, de către evaluator autorizat Oprița Vasile Matei, nr. Legitimatie 14899, în baza adresei poștale și a chiriașului – dna Modârcă Amalia, care a permis realizarea de fotografii.<br>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la imobilul evaluat – SPAȚIU în cadrul Policlinicii Stomatologice, informații despre istoricul acestuia și investițiile realizate, a fost analizată concordanța între poziția din releveu parter și poziția efectivă , limitele și vecinătățile acestuia, și s-a fotografiat imobilul supus evaluării. |

| | |
|---|---|
| **Conformitatea evaluării cu SEV** | Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** şi cu ipotezele semnificative şi ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului subiect a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:<br>✓ SEV 100 – Cadrul general<br>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării<br>✓ SEV 102 - Documentare si conformare<br>✓ SEV 103 – Raportare<br>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii<br>✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare<br>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare<br>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile |
| **Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul** | Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect, respectiv:<br>✓ Extras CF 61300-C1-U33 Hunedoara eliberat de BCPI Hunedoara sub nr. 41214 / 17.12.2024<br>✓ Releveu plan parter<br>✓ Contract de închiriere nr. 10/ 19.12.2023 a unui spațiu în suprafață de 12,84 mp, respectiv camera cu nr. 7 , parter, din incinta clădirii "Policlinică Stomatologică", contract încheiat între Municipiul Hunedoara și C.M.I. DR. MODÎRCĂ AMALIA<br>Alte informaţii, respectiv:<br>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;<br>✓ Publicații privind piața imobiliară.<br>✓ Articole din presă |
| **Ipoteze semnificative** | Evaluatoriul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client / proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.<br>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;<br>✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se formulează ipoteza că titlul de proprietate este deplin, marketabil și tranzacționabil ;<br>✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;<br>✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; |

- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Imobilul nu a fost expertizat detaliat. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la imobilul evaluat ( planuri, schiţe, documentaţii ), neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă; în cazul în care există şi alte documente relevante care pot influenţa valoarea estimată, acestea vor trebui luate în considerare în reestimarea valorii de piaţă a imobilului.
- ✓ Se presupune că imobilul din care face parte spaţiul evaluat, respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă poate fi afectată.
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.
  Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt imobil vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietăţile imobiliare în cauză sau de pe proprietăţi învecinate, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă 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 proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

| | |
|---|---|
| **Ipoteze speciale semnificative** | ✓ Nu a fost pus la dipoziția evaluatorului un releveu al spațiului , vizat de un topograf autorizat ANCPI. De asemenea , evaluatorul nu a făcut măsurători efective ale imobilului subiect, neavând competențe în acest sens.<br>Pentru evaluare a fost luată în considerare suprafața utilă înscrisă în extrasul CF 61300-C1-U33, respectiv Su = 12,84 mp, validată de dimensiunile înscrise în releveul plan parter pus la dispoziție ( 3,30 x 33,90 m).<br>În cazul în care există alte documente relevante de care evaluatorul nu are cunostiință (relevee, expertize), acestea vor avea prioritate.<br>✓ Evaluatorul formulează ipoteza că, pentru buna utilizare imobilului subiect, utilitățile existente în construcția P+1 sunt accesibile și pentru acesta, similar ca și pentru celelalte cabinete. În alternativa vânzării, accesul efectiv la aceste utilități se va face exclusiv pe cheltuiala viitorului proprietar. |
| **Descrierea raportului** | ✓ Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.<br>✓ Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare. |
| **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare** | ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;<br>✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;<br>✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;<br>✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;<br>✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale. |

# 4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică**

✓ Conform Extrasului de Carte Funciara 61300-C1-U33 Hunedoara, imobilul subiect este descris astfel :
UNITATE INDIVIDUALĂ (SPATIU) în suprafaţă de 12,84 mp, situat în municipiul Hunedoara, str. George Enescu nr. 24, camera 7, jud. Hunedoara . Sunt alocate proprietăţii cote părţi comune – 18 ( care se transmit în coproprietate perpetuă şi forţată împreună cu spaţiul) şi cotă teren indiviză – 11,60. La observaţii , camera 7 este înregistrată in CF ca şi cabinet.

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Hunedoara

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 41214 |
| Ziua | 17 |
| Luna | 12 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100184320379

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**
**PENTRU INFORMARE**

*Carte Funciară Nr. 61300-C1-U33 Hunedoara*

Nr. CF vechi:952N

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**
**Adresa:** Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, strada George Enescu,nr. 24,camera 7
**Părţi comune:** nu sunt specificate

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafaţa construită | Suprafaţa utilă (mp) | Cote părţi comune | Cote teren | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | CAD: 2494-C1-U7 | - | 12,84 | 18 | 11,6 | Camera 7-cabinet |

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este întăbulat în Cartea Funciara nr. 61300-C1-U33 Hunedoara, nr. cadastral CAD: 2494-C1-U7, fiind dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1.
Din extrasul CF 61300-C1-U33 Hunedoara, rezultă că nu sunt înscrise sarcini care ar afecta dreptul de proprietate asupra proprietăţii . Din documentele puse la dispoziţie, rezultă că imobilul subiect este închiriat de Municipiul Hunedoara către C.M.I. DR. MODÎRCĂ AMALIA, cod de înregistrare fiscală 36747865, în baza Contractului de Închiriere nr. 10/ 19.12.2023. Durata contractului de închiriere este de 5 ani, până la 20.12.2028.
Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este deplin, marketabil şi tranzacţionabil.

**B. Partea II. Proprietari şi acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **2791 / 27/02/2008** | | |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 709, din 20/02/2008 emis de NP.BAIESAN G (Documentaţie cadastrala); | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **MUNICIPIUL HUNEDOARA**, -DOMENIUL PRIVAT | |
| | *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 952N)* | |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Nu este cazul.

**Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare**

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: - zona mediană rezidențială / comercială, identificată ca zona OM / Parc Corvinul, pe str. G. Enescu - una din arterele care face legătura cu zona pietonală a municipiului
  - zona cu funcțiuni multiple rezidențial - comercial – administrativ :
    - zonă rezidențială definita de case P – P+2 , duplex-uri, blocuri de locuințe P+2 – P+3 .
    - zonă comercială, definita de spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau independent între blocuri, hotel , restaurante, terase comerciale-
    - zonă administrativă, definita de unități școlare, unități sanitare, parcuri, instituții de cult.
- Accesul in zona se realizează atât cu ajutorul mijloacelor de transport in comun ( stații în apropiere) si a autovehiculelor personale, cât și pietonal. Accesul la imobilul evaluat se face din str. G. Enescu, pe străzi asfaltate și trotuare asfaltate până la proprietate. Sunt disponibile locuri de parcare limitate la cele stradale, de-a lungul Policlinicii Stomatologice pe str. G. Enescu.
- Compoziția zonei

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

**Informaţii despre amplasament.**

Bunul imobil ce face obiectul raportului de evaluare este un spatiu de natura unui cabinet cu destinația activități stomatologice, amplasat pe str. G. Enescu la parterul unei construcții P+1, cunoscută ca și Policlinică Stomatologică.

Str. G. Enescu este una din arterele principale ale orașului, traversând :

- zona centrală Casa de Cultură unde face legătura cu zona pietonală bdl. Corvin
- zona monumentului Maria Cioncan unde face legătura cu str. Ion Creangă spre principala arteră a orasului – bld. Dacia – zona Rusca - Kaufland
- adiacent - zona Parcului Corvin

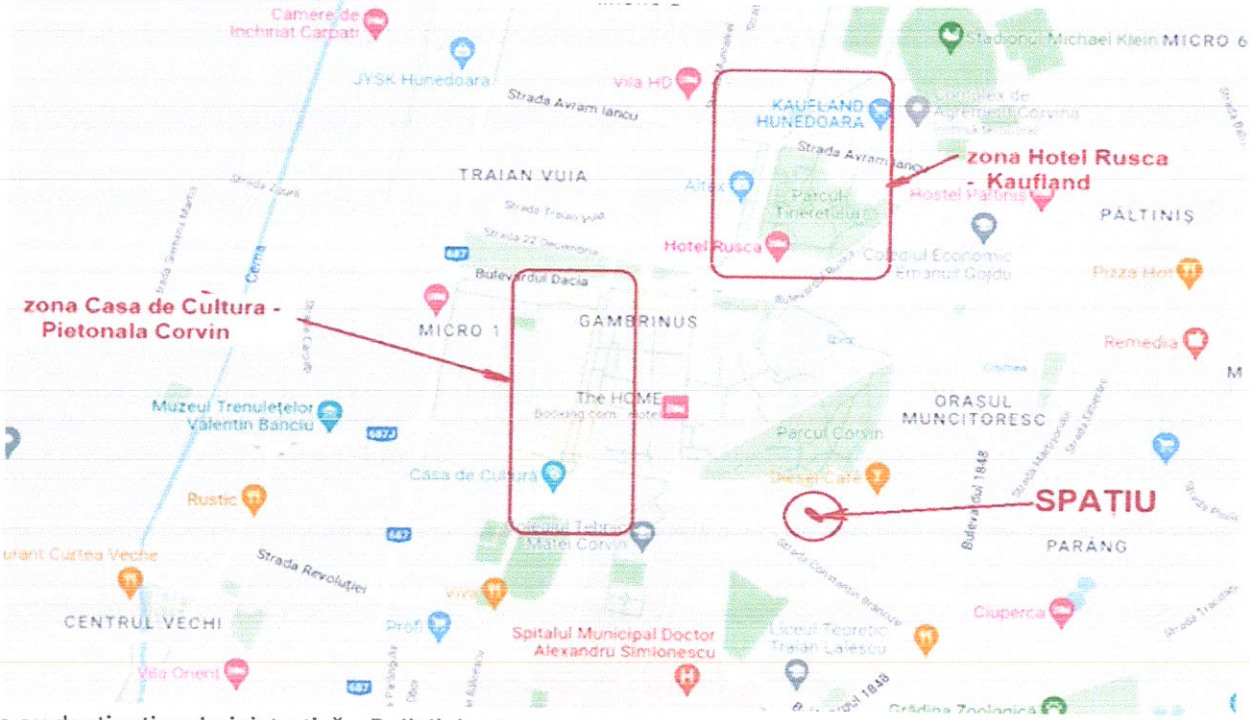
Amplasamentul favorabil a condus, după revoluție, la transformarea multor apartamente aflate la zona centrală a blocurilor în spații comerciale, cabinete medicale, spații de birouri, spații destinate prestărilor de servicii.

Identificarea imobilului subiect a fost realizata in baza adresei poştale .

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

| | | |
|---|---|---|
| Str. George Enescu | Drum asfaltat | Public* |

*Notă: Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menţionează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie ştiut ca această precizare nu este o informaţie preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe urmatorul raţionament: Întrucât nu există informaţii certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către imobilul subiect, dar în acelaşi timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este public.




**Descrierea construcţiilor şi amenajărilor**

**C1** – Cladire cu destinatie administrativă – Policlinica Stomatologica.

- ✓ Nu s-au obţinut informaţii despre data PIF. Evaluatorul estimează ca această construcţie s-a edificat in decada 1970 – 1980.
- ✓ Regim de înălţime: P+1E;
  - Suprafeţe : Suprafata utilă Su = 12,84 mp
  - Cote părţi comune – 18 ( care se transmit în coproprietate perpetuă şi forţată împreună cu spaţiul)
  - Cotă teren indiviză – 11,60 ( inclusă în valoarea de piaţă estimată)

**Clădirea** - are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundaţii continue realizate din beton armat
- ✓ Structura de rezistenţă - cadre și elemente structurale din beton armat
- ✓ Pereţi de compartimentare – zidarie caramida / BCA
- ✓ Pereţi de închidere perimetrală : zidărie / placi de beton
- ✓ Planșee din beton armat
- ✓ Acoperiş : structură de lemn în 2 ape cu învelitoare de tiglă ceramică;

**Finisaje si instalatii:**

- ✓ Finisaje exterioare: tencuieli drișcuite + zugrăveli. Parțial – sistem termoizzolant din polistiren și zugrăveli lavabile.
- ✓ Finisaje interioare (casa scarii, coridoare): usa acces / ferestre - tamplarie aluminiu si PVC cu geam termopan; tencuieli gletuite si zugraveli lavabile; Pardoseli : gresie
- ✓ Instalaţii electrice (bransat) de calitate, instalatii de apă, canalizare, sanitare – existente. Fiecare nivel dispune de grupuri sanitare utilizate în comun de personalul medical sau pacienți .
- ✓ Calitatea finisajelor: materialele folosite la realizarea finisajelor sunt de calitate bună .
- ✓ Starea actuală: buna , ca urmare a îmbunătățirior aduse de fiecare proprietar dupa preluarea cabinetelor (inchiriere sau cumparare).

**Descrierea imobilului**

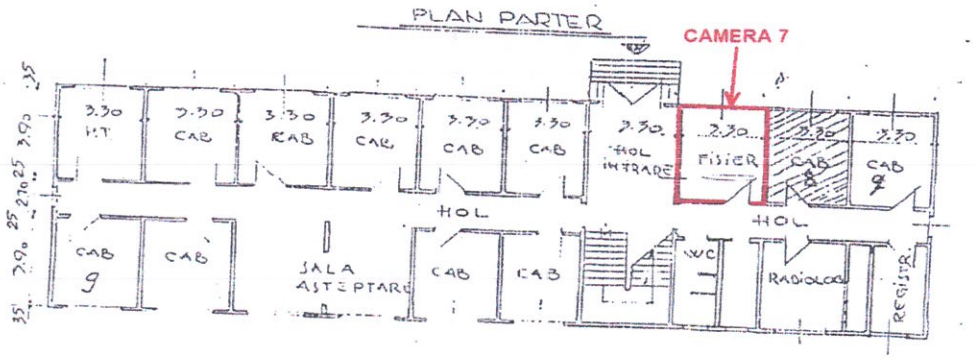
SPATIUL care face obiectul raportului de evaluare, în suprafata de 12,84 mp , este situat la parterul unei construcții P+1 cunoscută ca si DENTAL IMAGE ( policlinică stomatologică ). Policlinica dispune de 15 cabinete la parter deservite de medici stomatologi, în general cu program 10 – 18, iar la etaj dispune de cabinete specializate de realizare a lucrarilor dentare.

Destinația inițială a spațiului – identificat ca și camera 7, a fost de Fișier ( Office ) – zonă de prim contact cu clienții Policlinicii stomatologice. Dupa privatizarea cabinetelor stomatologice, spatiul si-a pierdut utilitatea devenind spațiu cu rol de magazie, planificarea pacienților fiind făcută de fiecare medic în parte.

Conform extras CF , eliberat în baza cererii nr. 41214 / 17.12.2024, spațiul este înscris ca și cabinet. La data evaluării este utilizat ca și magazie, fiind necesare reamenajări pentru asigurarea destinației de cabinet stomatologic.

Finisajele de care dispune imobilul evaluat sunt inferioare, parțial degradate, în principal datorită neutilizării : tâmplarie de lemn la geam cu grilaj metalic, ușă de acces – lemn cu grilaj metalic, pereții sunt tencuiți în vopsea de ulei ( pe 1,5 m) și lavabil în rest. Tencuielile trebuie refăcute. Pardoselile sunt placate cu faianță care trebuie înlocuită.

Există disponibile toate utilitățile în Policlinica Stomatologică ( energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaz metan, CT). Exista calorifer din fontă – nefuncțional la data inspecției.




Utilități existente în clădire :

- ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă
- ✓ Reţea urbană de apă: existentă
- ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
- ✓ Sistem de încălzire : CT
- ✓ Reţea urbană de gaze: existentă
- ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă
- ✓ Retea de telefonie
- ✓ Internet
- ✓ Iluminat stradal

Evaluatorul formulează ipoteza că, pentru buna utilizare imobilului subiect, utilitățile existente în construcția P+1 sunt accesibile și pentru acesta, similar ca și pentru celelalte cabinete. În alternativa vânzării, accesul efectiv la aceste utilități se va face exclusiv pe cheltuiala viitorului proprietar.

**Caracteristici juridice:**

- ✓ *Utilizare legală:*
  Activități stomatologice
  CMBU – spațiu comercial ( prestări servicii liberale – cabinet medical )
- ✓ *Servituți de trecere*:
  Nu este cazul
- ✓ *Restricții de sistematizare*: Nu este cazul;
- ✓ *Alte restricții existente*: -

**Caracteristici economice:**

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

**Date privind impozitele şi taxele**

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

# 5. ANALIZA DATELOR

**Analiza pieței imobiliare în 6 pasi:**

**PASUL 1**
***Definirea produsului imobiliar***
***(analiza productivității proprietății)***

- In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Imobil pretabil pentru destinație comerciată / prestări servicii, in zona mediană a mun. Hunedoara
- In cazul imobilului evaluat – CMBU – cabinet activități stomatologice
- dotari functionale/utilitati : existente in Policlinica Stomatologică din care face parte spațiul

**PASUL 2**
***Delimitarea pieței specifice***
***(aria pieței și aria competitiva)***

- Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pietei competitive: zona centrală / mediană a mun. Hunedoara
- Proprietati substitut disponibile: suficiente, cu suprafete până în 50 mp.
- Proprietati complementare: construcții administrative și social-culturale

**PASUL 3**
***Analiza cererii***

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – în creștere
- Cererea pentru închiriere - N/A
- Potențialii cumparatori: persoane fizice si juridice
- Interesul investitional: în creștere
- Preferintele manifestate pe piata: Imobile (spații) pretabile pentru dezvoltari imobiliare imediate, cu suprafete mici, cu acces facil la drum public si utilitati disponibile .

**PASUL 4**
***Analiza ofertei***
***(investigarea și previziunea concurenței)***

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vanzare – suficienta ( intre 450 – 1000 Eur/mp)
- oferta de inchiriere- suficienta ( intre 5 – 11 Eur/mp)
- stocul total disponibil – suficient
- marja de negociere la vanzare: intre 10% si 20%

**variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, etc*

**PASUL 5**
**Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

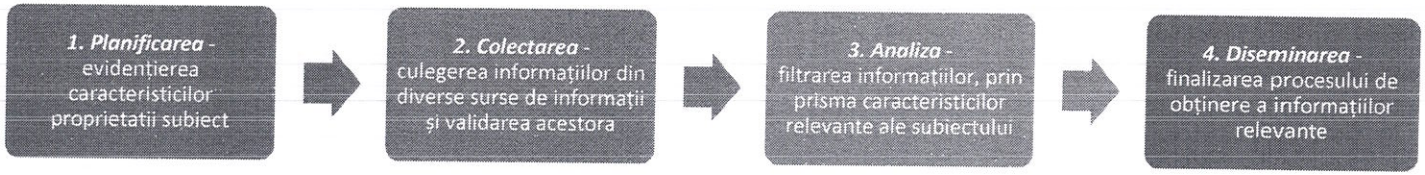
- Cunoscând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- In ce priveste vanzarea, piata este caracterizata printr-o cerere aflata in creștere.
- Cu toate ca nu au fost identificate informatii certe este posibila o viitoare evolutie negativa pe fondul măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii deficitului bugetar și efectelor inflației.

**PASUL 6**
**Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)**

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ, dar și pe fondul măsurilor fiscale adoptate de guvern în scopul reducerii deficitului bugetar.
Suprapuse aceste condiții peste criza economică și efectele resimțite ale razboiului din Ucraina, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

**Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății**

**În vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:**




| PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP COMERCIAL |
|---|
| In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:<br>1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.<br>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.<br>2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.<br>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.<br>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.<br>• In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.<br>• Proprietatile imobiliare prezentate in fisa 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**

**Cea mai bună utilizare** ( **CMBU** ) este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o valoare maximă. Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- *Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber*
- *Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită*

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul, teren în indiviziune;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită;

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

1) **demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului;**
2) **schimbarea utilizării actuale, din comercial în altă utilizare (administrativ);**
3) **păstrarea utilizării actuale.**

***Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:***

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte construcția este un tot unitar și cuprinde și alte spații cu proprietari diferiți, iar proprietarul imobilului subiect nu poate dispune demolarea construcției, considerăm ca o asemenea varianta nu este fezabila;

***Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:***

- Schimbarea utilizarii actuale în utilizări alternative ( ex. chiosc alimentar, centru de printare, birou consultanță, etc) nu este maxim fezabilă întrucât în urma analizei de piață a rezultat ca zona de amplasament a imobilului subiect nu este una de mare circulație, iar cereereaa pentru alte utilizări alternative este redusă; suplimentar, spațiul are o suprafață relativ mică și costurile de reconversie pot fi ridicate.

***Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale***

- Amplasamentul într-o clădire specializată pe activități stomatologice, cererea actuală identificată precum si preţurile în creştere pentru acest tip de proprietate susţin păstrarea utilizării spațiului ca și cabinet stomatologic, acest lucru presupunând costuri fezabile de amenajare si dotare.

În conformitate cu cele precizate, și după aplicarea celor patru criterii şi eliminarea diferitelor utilizări alternative, evaluatorul concluzionează că CMBU a proprietăţii evaluate este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinatie comerciala: **spatiu destinat activităților stomatologice / cabinet stomatologic**. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar si este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

# 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

| | |
|---|---|
| Evaluarea terenului | **Valoarea de piață a terenului** trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.<br>**Comparaţia directă** este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.<br>În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.<br>O altă tehnică utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenului este **analiza comparaţiilor relative**, care se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Analiza este similara cu analiza pe perechi de date, exceptand faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absoluta sau procentual.<br>Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, in urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.<br>**Avand in vedere ca suprafata de teren aferenta spatiului evaluat este reprezentata de cota indivizia, nu a fost adecvata aplicarea metodei comparatiei de piata sau a oricarei alte tehnici alternative de evaluare a terenului.** |
| Abordări în evaluare | Pentru a obţine valoarea definită de tipul valorii adecvate se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare.<br>Cele trei abordări descrise şi definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obţine o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puţin două abordări sau metode. |

Având in vedere tipul proprietății ( **spatiu destinat activităților stomatologice / cabinet stomatologic** ) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietați similare, **s-au aplicat abordarea prin piață si abordarea prin venit**. Deoarece terenul este in cota indiviza, **abordarea prin cost nu este adecvată** pentru evaluarea acestui tip de proprietate.

**Abordarea prin piaţă**

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile, se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.

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

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

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile calitative din cadrul abordării - **analiza comparatiilor relative,** susținută și de **tehnica analiza datelor secundare**.

În anexa nr. 6 sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr.1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

**8.153 EUR** echivalent **40.582 LEI**

**635 EUR/mp** echivalent **3.161 LEI/mp**

**Abordare prin venit**

**Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi vacante sau ocupate de proprietar). În cadrul acestui raport a fost aplicată ***metoda capitalizării directe***. Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa nr.6 sunt prezentate datele despre închirieri sau cotaţii de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 2 este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**8.300 EUR** echivalent **41.312 LEI**

**646 EUR/mp** echivalent **3.217 LEI/mp**

**Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

**Abordarea prin piaţă** - analiza comparatiilor relative : **8.153 EUR**

**Abordarea prin venit** - capitalizarea directă : **8.300 EUR**

**Abordarea prin cost** : **Nu s-a aplicat ( Neadecvată )**

Criteriile care au stat la baza raportarii finale a valorii de piata, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţii comparabile.

**Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.
Tinand cont de toate aceste aspecte, luand in calcul criteriul adecvarii, putem trage concluzia ca abordare prin venit ( metoda capitalizării directe) poate fi considerata cea mai adecvata. Prin prisma criteriului preciziei si al cantitatii de informatii, increderea cea mai mare o avem in valoarea rezultata in urma aplicarii metodei capitalizarii directe.

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este sustinuta de **Abordarea prin venit, metoda capitalizării directe**, aceasta fiind cea mai relevanta ţinând cont de calitatea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate.

**Concluzia asupra valorii**

În aceste condiţii, rezultatul evaluării, valabil la data de referinţă a evaluării este :

**8.300 EUR** **echivalent** **41.312 LEI**

**( 646 euro/mp )** **( 3.217 lei/mp )**

Curs de schimb valutar comunicat de BNR : **4,9773 LEI / EUR** valabil la data de referinţă a evaluării 14.02.2025

Valoarea de piaţă estimată include şi cota de teren indiviză – 11,6.

# 7. ANEXE

## Anexa nr. 1 – Abordarea prin piață . Analiza comparațiilor relative

***Analiza comparaţiilor relative*** este studiul relaţiilor indicate de datele pieţei fără a recurge la cuantificare. Mulţi evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a pieţelor imobiliare. Este și cazul proprietății evaluate,cu o suprafață mică de 12,84 mp, comparativ cu suprafețele identificate ca oferte pe piața imobiliară. Această diferență ar conduce la o excludere a comparabilelor în cazul procesului de corecție cantitativă în cazul aplicării metodei comparației directe.

Pentru a aplica tehnica comparațiilor relative, evaluatorul analizează tranzacţii comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul ca ajustarile nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potentiala tranzactie comparabila, asa cum ar fi exclusa si in cazul procesului de corectie cantitativa. Evaluatorul trebuie sa cerceteze piata pentru a obtine si a analiza date suficiente si pertinente de piata, astfel incat sa obtina un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. In cazul in care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, in urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situeze între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

**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.

## PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA UNUI SP. COM.

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

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

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

2. Colectarea – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, 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.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluarii.
- Prop. imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

## FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - SP.COM

| *Element de comparație* | *Subiect* | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
|---|---|---|---|---|---|
| PRET COMPARABILA (€) | - | 10,900 € | 12,000 € | 14,000 € | 9,500 € |
| SUPRAFATA UTILA (mp) | 13 mp | 12 mp | 12 mp | 12 mp | 15 mp |
| TIPUL COMPARABILEI | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| COMPONENTE NON-IMOBILIARE | nu | nu este cazul | da | nu este cazul | nu este cazul |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS | Considerat Deplin<br>Contract inchiriere pana in 2028 | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| LOCALIZARE | Zona mediană, limita cartier OM - Parc Corvinul, str. G. Enescu nr. 24, cam. 7, Policlinica Stomatologica | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | Zona mediană, zona Parc Corvin, str. Aleea Oțelarilor bl.CM5 | Zona mediană, zona Piața Obor, bl. CM3 |
| ANUL PIF / VECHIME | 1970 | 1975 | 1975 | 1970 | 1970 |
| RATA DE OCUPARE | 92% | 92% | 92% | 92% | 92% |
| FINISAJE | medii / inferioare | superioare | medii / superioare | superioare | medii / inferioare |
| DISPUNERE VERTICALA | P / P+1E | et. 3 / P+4E | et. 4 / P+4E | P / P+4E | 4 / P+4 |
| RATA SPATII DE PARCARE | medie | mai bună | mai bună | similara | redusă |
| CHIRIE UNITARA MEDIE | 8.5 | 7 | 7.5 | 9 | 5 |
| RATA CHELTUIELILOR | la nivelul pietei | similare | similare | similare | similare |
| ALTE ELEMENTE | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| UTILIZARE | comercial / administrativ | rezidențial /administrativ | rezidențial /administrativ | comercial | rezidențial /administrativ |

## GRILA DATELOR DE PIATA
## ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

| *Element de comparaţie* | *Subiect* | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
|---|---|---|---|---|---|
| PRET COMPARABILA (€) | - | 10,900 € | 12,000 € | 14,000 € | 9,500 € |
| SUPRAFATA UTILA (mp) | 12.84 mp | 12 mp | 12 mp | 12 mp | 15 mp |
| TIPUL COMPARABILEI | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Marja de negociere (%) | | -20% | -15% | -20% | -10% |
| COMPONENTE NON-IMOBILIARE | nu | nu este cazul | da | nu este cazul | nu este cazul |
| Valoare comp. non-imobiliara | | 0 € | 2,000 € | 3,000 € | 0 € |
| PRET UNITAR (€/mp) | | 727 €/mp | 708 €/mp | 733 €/mp | 570 €/mp |
| *Elemente specifice tranzactiei* | | | | | |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS | Considerat Deplin<br>Contract inchiriere pana in 2028 | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| *Elemente specifice proprietatii* | | | | | |
| LOCALIZARE | Zona mediană, limita cartier OM - Parc Corvinul, str. G. Enescu nr. 24, cam. 7, Policlinica Stomatologica | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | Zona mediană, zona Parc Corvin, str. Aleea Oțelarilor bl.CM5 | Zona mediană, zona Piața Obor, bl. CM3 |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| *Caracteristici fizici* | | | | | |
| ANUL PIF / VECHIME | 1970 | 1975 | 1975 | 1970 | 1970 |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| SUPRAFATA UTILA | 12.84 | 12 mp | 12 mp | 12 mp | 15 mp |
| Raport $S_{utila}/S_{inchiriabila}$ | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| RATA DE OCUPARE | 92% | 92% | 92% | 92% | 92% |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| FINISAJE | medii / inferioare | superioare | medii / superioare | superioare | medii / inferioare |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SIMILARĂ* |
| DISPUNERE VERTICALA | P / P+1E | et. 3 / P+4E | et. 4 / P+4E | P / P+4E | 4 / P+4 |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| RATA SPATII DE PARCARE | medie | mai bună | mai bună | similara | redusă |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| CHIRIE UNITARA MEDIE | 8.50 €/mp | 7.00 €/mp | 7.50 €/mp | 9.00 €/mp | 5.00 €/mp |
| *Comparabilitate* | | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| RATA CHELTUIELILOR | la nivelul pietei | similare | similare | similare | similare |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| ALTE ELEMENTE | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| UTILIZARE | comercial / administrativ | rezidențial /administrativ | rezidențial /administrativ | comercial | rezidențial /administrativ |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| *SUPERIOARĂ* | | 4 | 4 | 3 | 1 |
| *SIMILARĂ* | | 5 | 5 | 9 | 7 |
| *INFERIOARĂ* | | 3 | 3 | 0 | 4 |
| COMPARABILITATE GLOBALA | | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | INFERIOARĂ |
| ANALIZA CLASAMENTULUI | | COMPARABILITATE GLOBALA | | | |
| Comparabila C | 733 €/mp | SUPERIOARĂ | | | |
| Comparabila A | 727 €/mp | SUPERIOARĂ | | | |
| Comparabila B | 708 €/mp | SUPERIOARĂ | VALOARE DE PIATA | | |
| *Proprietatea subiect* | *635 €/mp* | | *8,153 €* | *40,582 lei* | |
| Comparabila D | 570 €/mp | INFERIOARĂ | curs BNR: | 4.9773 lei/€ | |

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de oferă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză unsprezece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și cheltuieli necesare imediat după cumpărare, conditii de piata), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

### PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 727 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, construcția din care face parte are o vechime mai mica, are o suprafata de 12 mp (similara), are o rata de ocupare similara cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticala in cadrul cladirii este INFERIOARĂ, este superioara in ceea ce priveste rata spatiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuala mai mica, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, RATA SPATII DE PARCARE, ).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA, CHIRIE UNITARA MEDIE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 727 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 708 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, construcția din care face parte are o vechime mai mica, are o suprafata de 12 mp (similara), are o rata de ocupare similara cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticala in cadrul cladirii este INFERIOARĂ, este superioara in ceea ce priveste rata spatiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuala mai mica, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ANUL PIF / VECHIME, FINISAJE, RATA SPATII DE PARCARE, ).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA, CHIRIE UNITARA MEDIE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 708 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 733 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, construcția din care face parte are o vechime similara, are o suprafata de 12 mp (similara), are o rata de ocupare similara cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt superioare, dispunerea verticala in cadrul cladirii este SIMILARĂ, este similara in ceea ce priveste rata spatiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuala mai mare, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (LOCALIZARE, ANUL PIF / VECHIME, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, DISPUNERE VERTICALA, RATA SPATII DE PARCARE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, FINISAJE, CHIRIE UNITARA MEDIE, ).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 733 €/mp.

### PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 570 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, construcția din care face parte are o vechime similara, are o suprafata de 15 mp (similara), are o rata de ocupare similara cu cea a subiectului (92%), finisajele sunt similare, dispunerea verticala in cadrul cladirii este INFERIOARĂ, este inferioara in ceea ce priveste rata spatiilor de parcare, comparativ cu subiectul are o chirie medie anuala mai mica, iar rata cheltuielilor este SIMILARĂ. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (ANUL PIF / VECHIME, SUPRAFATA UTILA, RATA DE OCUPARE, FINISAJE, RATA CHELTUIELILOR, ALTE ELEMENTE, UTILIZARE).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, ).
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE, DISPUNERE VERTICALA, RATA SPATII DE PARCARE, CHIRIE UNITARA MEDIE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 570 €/mp.

## Anexa 2 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**.

Esența acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

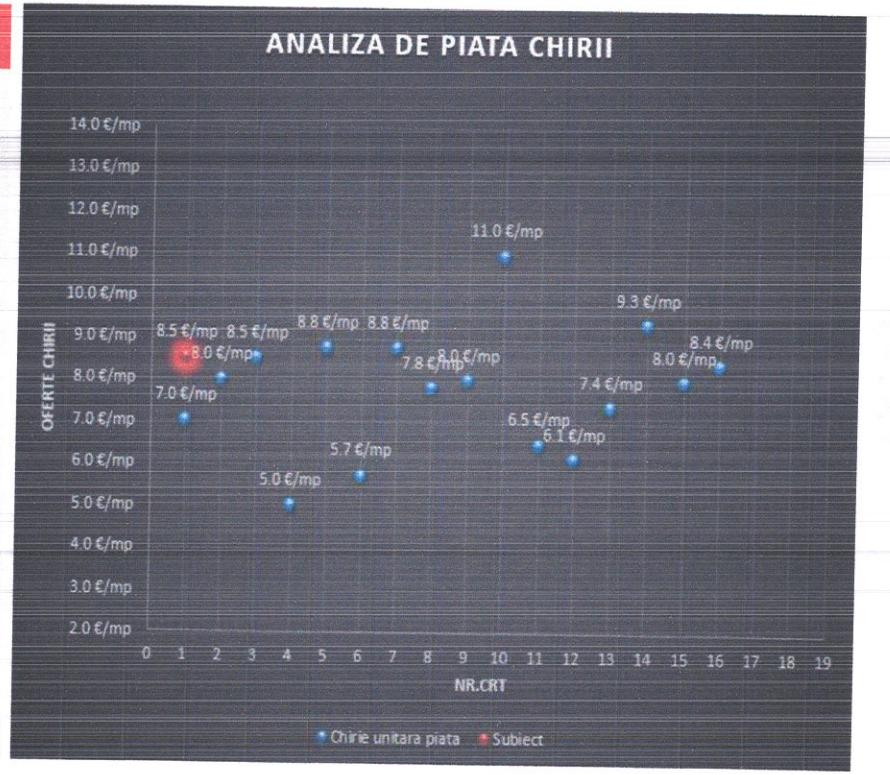
**Estimarea veniturilor**

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale in zona sunt la un nivel mediu de **05 - 11 EUR/mp**. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata, de **8,5 EUR/mp/luna.**

- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

| Nr.crt | Localizare | Chirie lunara (eur) | Suprafata (mp) | Chirie unitara piata |
|---|---|---|---|---|
| 1 | str. N. Balcescu (zona Piata Obor - CM6) | 84 | 12 | 7.0 €/mp |
| 2 | str. N. Balcescu (zona Piata Obor - CM6) | 96 | 12 | 8.0 €/mp |
| 3 | str. Aleea Otelarilor (zona Parc Corvin - CM5) | 128 | 15 | 8.5 €/mp |
| 4 | str. N. Balcescu (zona Piata Obor - CM3) | 75 | 15 | 5.0 €/mp |
| 5 | zona Piata Obor | 105 | 12 | 8.8 €/mp |
| 6 | Bld. Rusca | 400 | 70 | 5.7 €/mp |
| 7 | str. Mihai Viteazu ( zona SUPECO ) | 350 | 40 | 8.8 €/mp |
| 8 | Bld Corvin ( Pietonala ) | 250 | 32 | 7.8 €/mp |
| 9 | Bld Corvin ( vis-a-vis de fosta Scoala gen. nr. 1 ) | 400 | 50 | 8.0 €/mp |
| 10 | str. Avram Iancu (aproape de Kaufland) | 340 | 31 | 11.0 €/mp |
| 11 | Bld. Dacia, M5 - bl. 38 | 350 | 54 | 6.5 €/mp |
| 12 | str. Avram Iancu (zona ENEL) | 675 | 110 | 6.1 €/mp |
| 13 | Bld. Dacia, bl. G1 | 280 | 38 | 7.4 €/mp |
| 14 | Bld. Dacia, bl. G2 | 280 | 30 | 9.3 €/mp |
| 15 | Bld. Dacia, bl. G1 | 320 | 40 | 8.0 €/mp |
| 16 | str. G. Enescu ( zona teatru ) | 420 | 50 | 8.4 €/mp |
| | | Subiect | | 8.5 €/mp |



## Estimarea ratei de capitalizare

**Rata de capitalizare (c)** reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre **8,9% - 9,4%** pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

**Rata de capitalizare** utilizata pentru a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar și de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare ( CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)** , astfel s-a selectat rata de capitalizare **9,25%.**

OBTINEREA RATEI DE CAPITALIZARE DIN DATE PRIVIND OFERTE/VANZARI COMPARABILE:

| Nr. Crt. | Comparabile | Chirie de piata* unitara | Chirie de piata* totala | Arie utila | VBP | Neocupare Necolectare | VBE | Cheltuieli de exploatare | | VNE | Pret oferta | Rata de capit.** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | €/mp | €/luna | mp | € | (%) | € | (%) | € | € | € | % |
| 1. | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | 7.00 | 84 | 12.0 | 1,008 | 8.33% | 924 | 11% | 102 | 822 | 8,720 | **9.4%** |
| 2. | Zona mediană, zona Piața Obor- Judecătorie, str. N. Bălcescu bl. CM6 | 8.00 | 96 | 12.0 | 1,152 | 8.33% | 1,056 | 11% | 116 | 940 | 10,200 | **9.2%** |
| 3. | Zona mediană, zona Parc Corvin, str. Aleea Oțelarilor bl.CM5 | 8.50 | 102 | 12.0 | 1,224 | 8.33% | 1,122 | 11% | 123 | 999 | 11,200 | **8.9%** |
| 4. | Zona mediana, zona piata Obor ( Co 5) | 8.75 | 105 | 12.0 | 1,260 | 8.33% | 1,155 | 11% | 127 | 1,028 | 11,200 | **9.2%** |
| Procesul de selectare a unei rate de capitalizare corespunzatoare si recunoscuta de piata rezulta din luarea in considerare a caractaristicilor fizice, de localizare, de finantare si tranzactionare pentru fiecare proprietate, in comparatie cu proprietatea subiect, rezultand astfel o rata egala cu: | | | | | | | | | | | | 9.25% |

* *Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotate in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.*

** *Intrucat informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, inainte de a fi introduse in formula de calcul a ratei de capitalizare, prețurilor de ofertă au fost decotate cu marja de negociere indicată de piață specifica. Astfel, Rc=VNE/(Pret oferta 0%).*

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

| ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe) | | TOTAL | *Parter* |
|---|---|---|---|
| Suprafata utila (mp) | | 12.84 mp | 12.84 mp |
| Chiria unitara lunara (€/mp/luna) | | | 8.5 €/mp |
| Chiria lunara (€/luna) | | 110 € | *110 €* |
| Venituri brute potentiale VBP (€/an) | | | 1,320 € |
| Pierderi din neocupare şi necolectarea de chirii (%) | | | 8.33% |
| Venituri brute efective din chirie (€/an) | | | 1,210 € |
| Alte venituri (AV) | | | 0 € |
| Total VBE (€/an) | | | 1,210 € |
| | | CHELTUIELI DE EXPLOATARE | |
| - FIXE | - Taxe proprietate | 227 lei | 46 € |
| | - Asigurare | 165 lei | 33 € |
| | - Altele | 0 lei | 0 € |
| | *- Subtotal cheltuieli fixe* | | 79 |
| - VARIABILE | - Management | 1.0% | 12 € |
| | - Administrator | 1.0% | 12 € |
| | - Salarii personal intretinere | 1.0% | 12 € |
| | - Utilitati spatii comune | 1.0% | 12 € |
| | - Reparatii-intretinere | 2.0% | 24 € |
| | - Altele | 2.0% | 24 € |
| | *- Subtotal cheltuieli variabile* | | 97 € |
| Total cheltuieli de exploatare (€/an) | | 14% | 175 € |
| Venit Net din Exploatare VNE (€/an) | | | 1,035 € |
| Total VNE (€/an) | | | 1,035 € |
| **Rata de capitalizare** | | | 9.25% |
| Valoare (€) | | | *11,184 €* |
| Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie | | €/mp Su | 225 €/mp |
| - amenajare | | €/Spatiu | 2,889 € |
| VALOARE ESTIMATA | | | 8,300 € |
| | | | 41,310 lei |
| | | (€/mp Su) | 646 €/mp |
| Teren in exces | | mp | 0 € |
| **VALOARE DE PIATA** (Metoda capitalizarii venitului) | | **41,312 lei** | **8,300 €** |
| | | Curs Valutar BNR: | 4.9773 lei/€ |

## JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

**CHIRIA DE PIATA**

Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect.
In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias.
In urma analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.

Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 110 Eur/luna/proprietate.

Conform informatiilor preluate de la proprietari si reprezentantii acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielior aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."

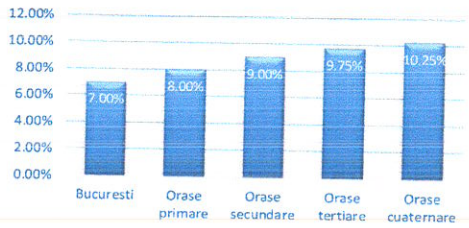
**PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NECOLECTAREA DE CHIRII**

Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.

Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectate a chiriei de 8.33 %.

**RATA DE CAPITALIZARE**

Rata de capit. (9.25%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerente cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield.
In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare ( e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secudare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate




de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d).

**CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate ( 1.3% din valoarea impozabila ) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0.2% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.

**Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie**

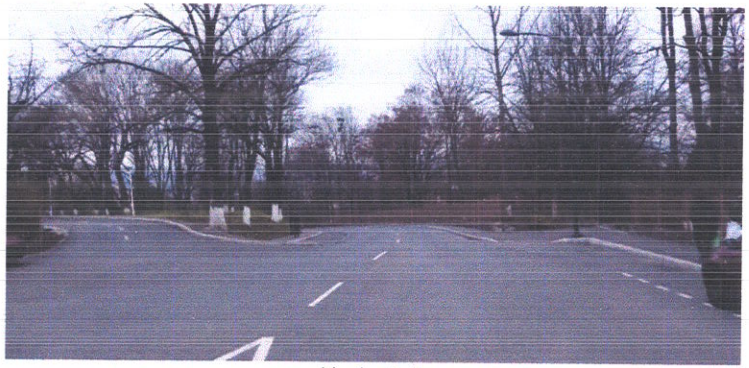
Avand în vedere starea tehnică a imobilului subiect , evaluatorul a estimat cheltuieli necesare imediat după achiziție de cca. 3200 Eur, echivalent a cca. 250 EUR/mp.Aceste cheltuieli reflecta finisaje interioare, refacere tâmplărie, racordare și înlocuire corpuri la instalațiile de apa-canal, încălzire, corpuri sanitare, corpuri electrice.

## ANEXA NR. 3 - Fotografii imobil subiect

Vederi acces în zonă - str. G. Enescu

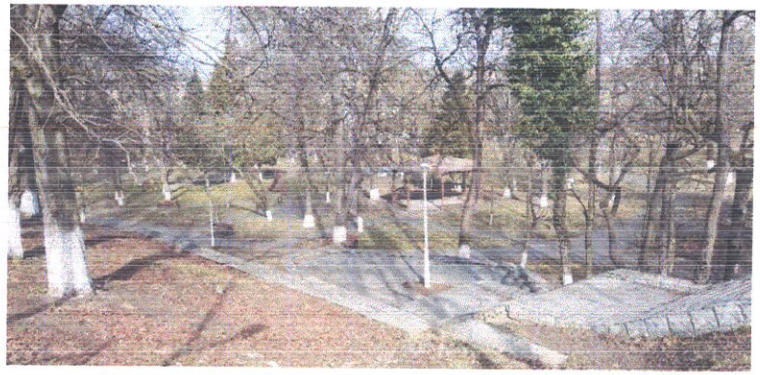
Str. G. Enescu

Restaurant Corvin

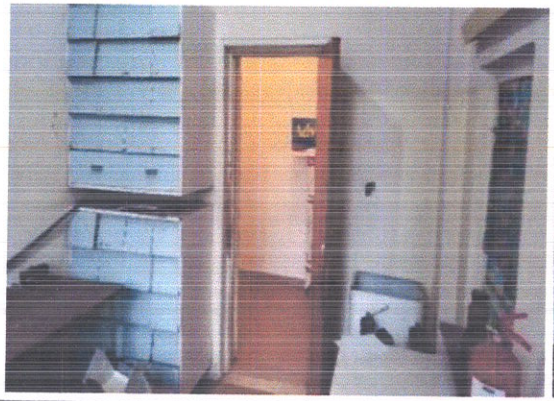


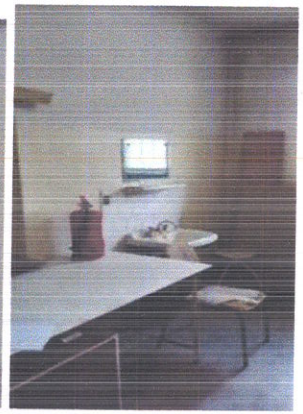
Vecinatati

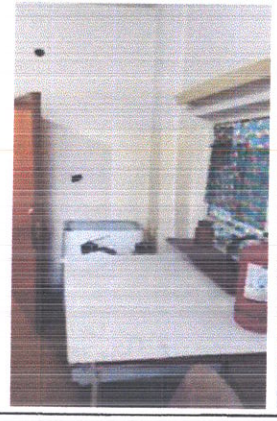
Vecinatati – Parc Corvin



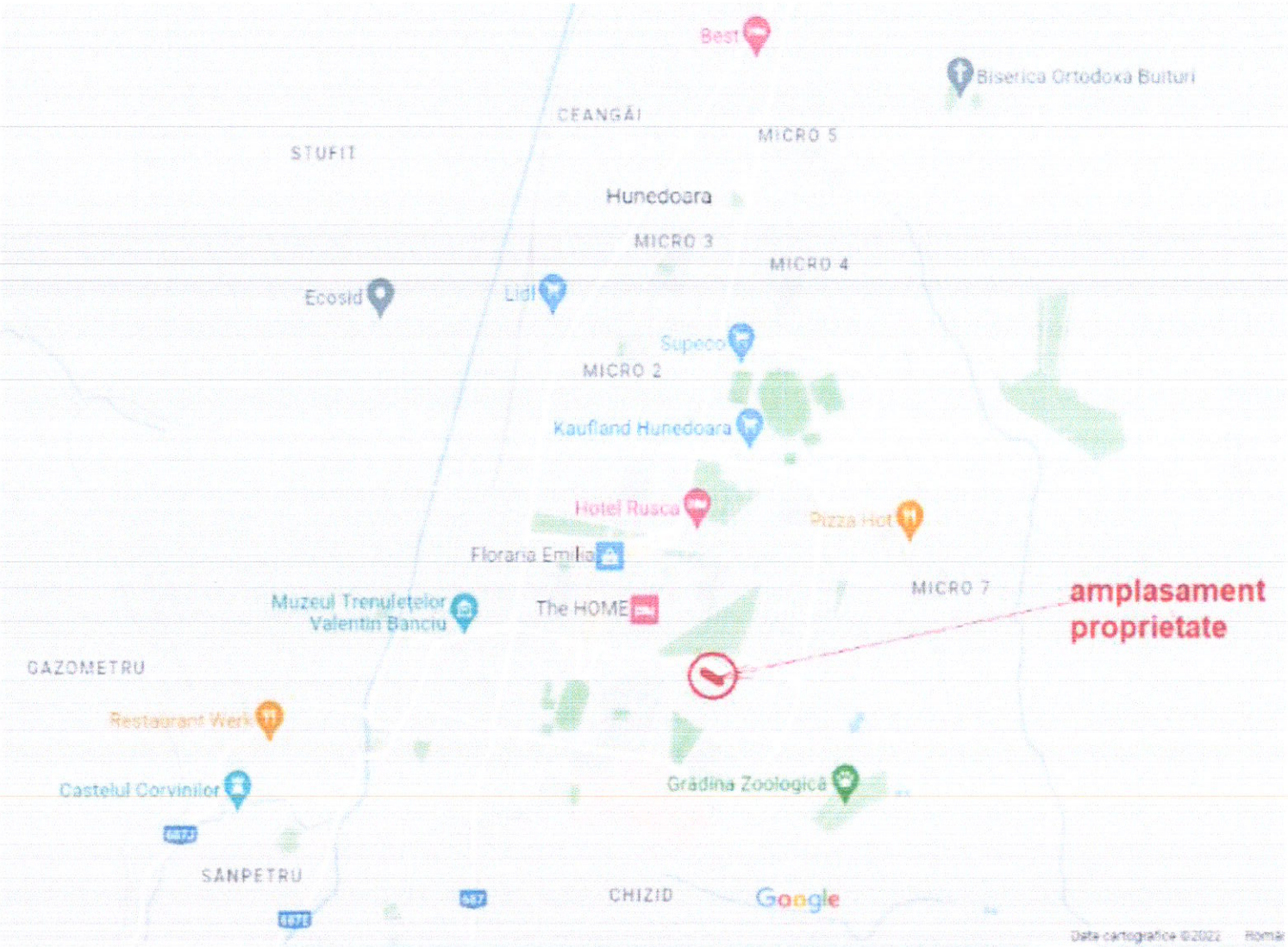
SPATIU SUBIECT

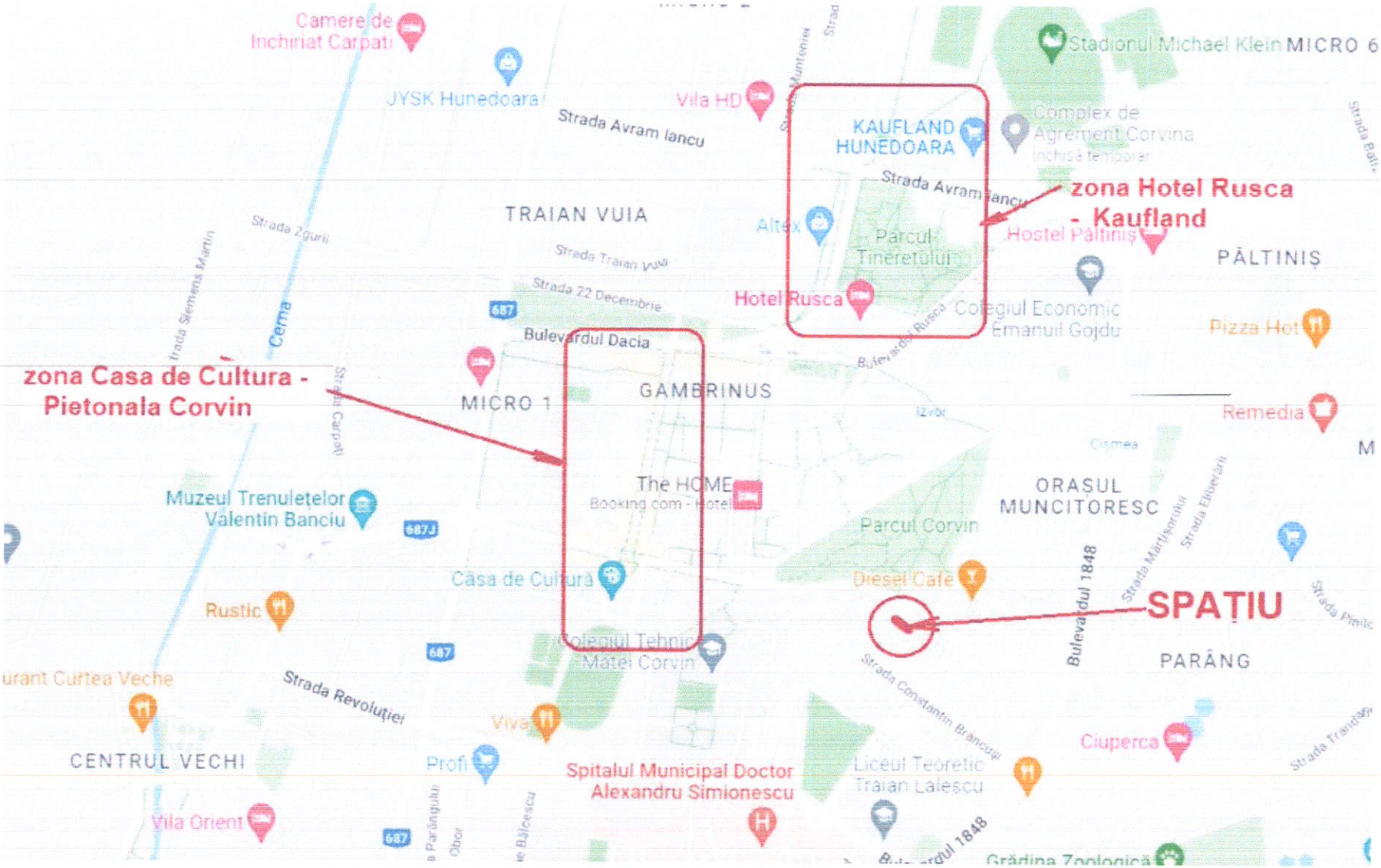






## Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:






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

## Anexa 5 - Documente:

IMĂRIA MUNICIPIULUI HUNEDOARA
DIRECŢIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI, VANZARI, PRIVATIZARE
Localitatea Hunedoara
Strada Libertăţii nr.17 telefon 716322

**COMANDA**

Către furnizor: **Oprita F Vasile Matei Evaluator Autorizat ANEVAR PFI**
Str. Iancu de Hunedoara, Nr. 1B,Jud HD,Loc Hunedoara
CUI 33233509

| Cod operaţii | Cod beneficiar | Nr.comandă | Data | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Zi | Lună | An |
| | | 731 | 10 | 12 | 2024 |

*Conform referat nr. 89843 / 18.11.2024*

**DA 37075927**

| COD CPV | DENUMIRE / CARACTERISTICI | U.M. | COD U.M. | CANTITATE | PREŢ UNITAR | VALOARE LEI- | Valoare TVA | Valoare cu TVA | Termen de livrare | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Zi | Lună | An |
| 71324000-5 | **Raport de evaluare** in vederea vanzarii unui spatiu in suprafata utila de 12,84 mp,cote parti comune 18,cote teren 11,6 , situat in mun.Hunedoara, str.G.Enescu,nr.24,camera 7,judetul Hunedoara, inscris in CF nr.61300-C1-U33 Hunedoara, nr.cad.2494-C1-U7,apartinand domeniului privat al municipiului Hunedoara ;Valorificare patrimoniu prin vanzare. | BUC | | 1 | 800.00 | 800.00 | 0.00 | 800.00 | | | |
| | **Total** | | | | | **800.00** | **0.00** | **800.00** | | | |

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

| PRIMAR | VIZA CFP | DIRECTOR ECONOMIC | CONSILIER JURIDIC | SEF SERVICIU ACHIZITII PUBLICE | DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU | COMPARTIMENT CONCESIUNI, INCHIRIERI VANZARI, PRIVATIZARE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BOBOUTANU DAN | | POPA AURELIA ANISOARA | DERYI ADINA | PUISORU CLAUDIA MIOARA | ALBU MARINELA MARGARETA | PARAU CRISTINA MARCELA |

16 DEC 2024

Întocmit 3 ex.
ZAVOIAN DANIELA

AL. 81922/12.12.24

Page 1

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

ANCPI

| | |
|---|---|
| Nr. cerere | 41214 |
| Ziua | 17 |
| Luna | 12 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
00184320379

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
### PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 61300-C1-U33 Hunedoara*

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**Unitate individuală** Nr. CF vechi:952N

**Adresa:** Loc. Hunedoara, jud. Hunedoara, strada George Enescu,nr. 24,camera 7
**Părți comune:** nu sunt specificate

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | CAD: 2494-C1-U7 | - | 12,84 | 18 | 11,6 | Camera 7-cabinet |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| | Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|---|
| 2791 / 27/02/2008 | | |
| Act De Dezmembrare Parcelare nr. 709, din 20/02/2008 emis de NP.BAIESAN G (Documentație cadastrala): | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | 2,1 |
| | 1) MUNICIPIUL HUNEDOARA, -DOMENIUL PRIVAT | |
| | *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 952N)* | |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |





### Anexa Nr. 1 La Partea I

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Hunedoara, Jud. Hunedoara, strada George Enescu,nr. 24,camera 7
**Părți comune:** nu sunt specificate

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | CAD: 2494-C1-U7 | - | 12,84 | 18 | 11,6 | Camera 7-cabinet |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**
17/12/2024, 12:26

artea funciară cu nr. 913N Comuna/ Oraș/ Municipiu HUNEDOARA

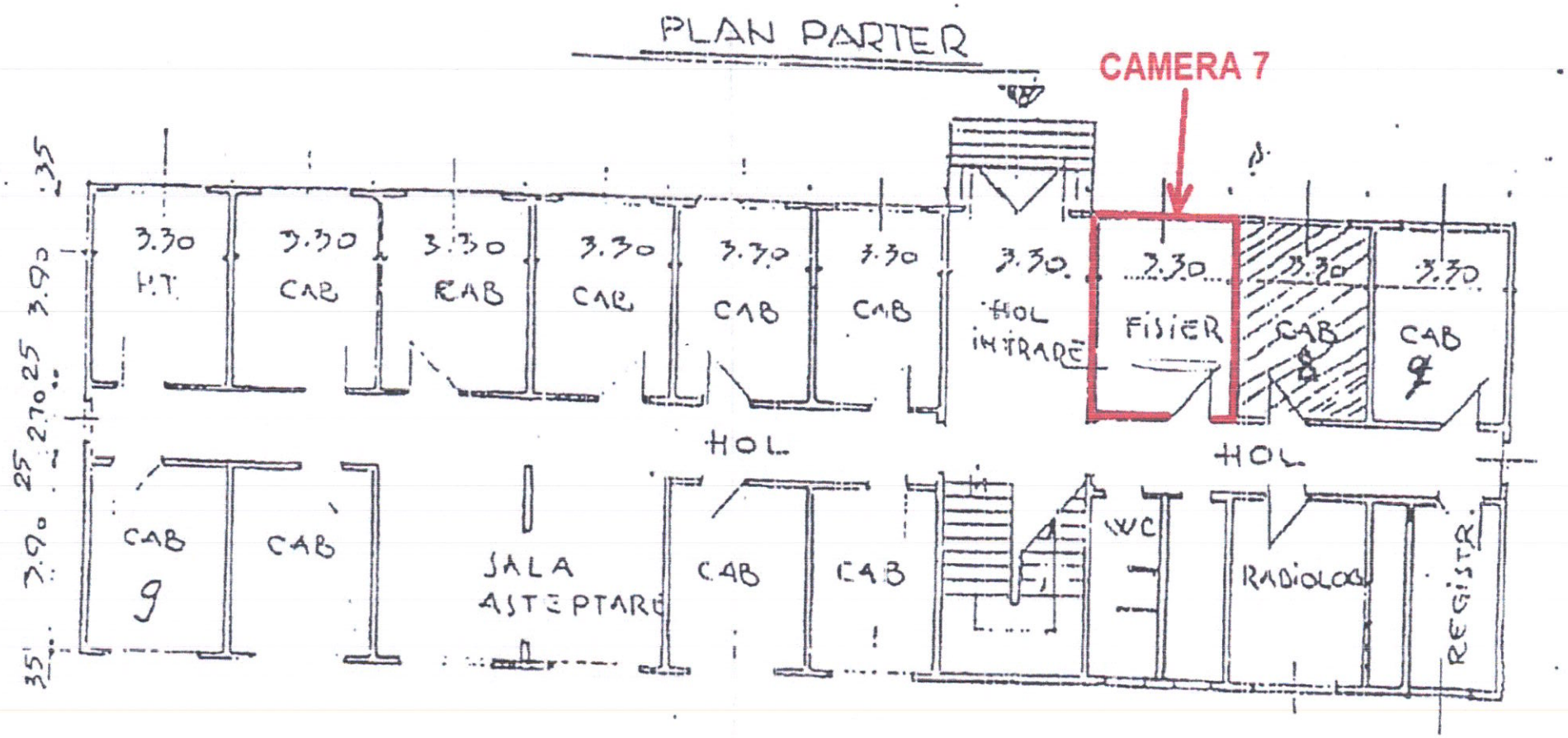
CONDOMINIU

str. Gheorghe Eugeniu

Suprafața = 425,50 m²

A. Partea I-a

| Nr.crt. | Nr. cadastral | NIVEL | Codul unității individ. | Numărul de ordine al apartamentului | Nr. încăperii | Sup. utilă | Cota parte din construcții și teren | Cota parte din teren | VALOARE (individuală) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2494 61300 | P | 2494-C1-U1 | 1 | 1 | 12,91 | 18,1 | 11,7 | 946 N HD |
| | | P | 2494-C1-U2 | 2 | 1 | 12,98 | 18,2 | 11,8 | 947 N HD |
| | | P | 2494-C1-U3 | 3 | 1 | 12,94 | 18,1 | 11,7 | 948 N HD |
| | | P | 2494-C1-U4 | 4 | 1 | 12,75 | 17,9 | 11,6 | 949 N HD |
| | | P | 2494-C1-U5 | 5 | 1 | 12,9 | 18,1 | 11,7 | 950 N HD |
| | | P | 2494-C1-U6 | 6 | 1 | 12,02 | 16,8 | 10,9 | 951 N HD |
| | | P | 2494-C1-U7 | 7 | 1 | 12,87 | 18,0 | 11,6 | 952 N HD |
| | | P | 2494-C1-U8 | 8 | 1 | 12,9 | 18,1 | 11,7 | 953 N HD |
| | | P | 2494-C1-U9 | 9 | 1 | 12,88 | 18,0 | 11,7 | 954 N HD |
| | | P | 2494-C1-U10 | 10 | 1 | 6,2 | 8,7 | 5,5 | 955 N HD |
| | | P | 2494-C1-U11 | 11 | 2 | 18,93 | 26,5 | 17,2 | 956 N HD |
| | | P | 2494-C1-U12 | 12 | 2 | 5,81 | 8,3 | 5,4 | 957 N HD |
| | | P | 2494-C1-U13 | 13 | 3 | 5,89 | 8,2 | 5,3 | 958 N HD |
| | | P | 2494-C1-U14 | 14 | 1 | 12,91 | 18,1 | 11,7 | 959 N HD |
| | | P | 2494-C1-U15 | 15 | 1 | 12,9 | 18,1 | 11,7 | 960 N HD |
| | | P | 2494-C1-U16 | 16 | 1 | 12,82 | 18,0 | 11,6 | 961 N HD |
| | | P | 2494-C1-U17 | 17 | 1 | 12,1 | 16,9 | 11,0 | 962 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U18 | 18 | 1 | 15,13 | 21,2 | 13,7 | 963 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U19 | 19 | 1 | 15,24 | 21,3 | 13,8 | 964 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U20 | 20 | 1 | 15,21 | 21,3 | 13,8 | 965 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U21 | 21 | 1 | 15,21 | 21,3 | 13,8 | 966 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U22 | 22 | 1 | 15,24 | 21,3 | 13,8 | 967 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U23 | 23 | 1 | 15,1 | 21,1 | 13,7 | 968 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U24 | 24 | 1 | 15,18 | 21,3 | 13,8 | 969 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U25 | 25 | 1 | 12,81 | 17,9 | 11,6 | 970 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U26 | 26 | 1 | 12,77 | 17,9 | 11,6 | 971 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U27 | 27 | 1 | 12,69 | 17,8 | 11,5 | 972 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U28 | 28 | 3 | 11,98 | 16,8 | 10,9 | 973 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U29 | 29 | 1 | 12,90 | 18,1 | 11,7 | 974 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U30 | 30 | 3 | 5,87 | 8,4 | 5,4 | 975 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U31 | 31 | 3 | 5,79 | 8,1 | 5,3 | 976 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U32 | 32 | 1 | 20,26 | 28,4 | 18,4 | 977 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U33 | 33 | 1 | 20,21 | 28,3 | 18,3 | 978 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U34 | 34 | 1 | 12,86 | 18,0 | 11,7 | 979 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U35 | 35 | 1 | 12,77 | 17,9 | 11,6 | 980 N HD |
| | | 1 | 2494-C1-U36 | 36 | 1 | 12,82 | 18,0 | 11,6 | |


PLAN PARTER
CAMERA 7
3.30
H.T.
CAB
HOL
INTRARE
FISIER
CAB 8
CAB 7
HOL
HOL
CAB 9
SALA
ASTEPTARE
WC
RADIOLOG
REGISTR.

Nr. înreg. 440/19.12.2023

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

a unui spaţiu în suprafaţă de 12,84 mp, respectiv camera cu nr. 7, parter, din incinta clădirii „Policlinică Stomatologică"

NR.,10/19.12.2023

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Hunedoara nr. 28/2023 şi a Procesului verbal nr. 100594/28.11.2023 s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între :

**CAP. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

**Art.1. Municipiul Hunedoara**, cu sediul în Hunedoara, b-dul Libertăţii, nr. 17, CUI 2127028, reprezentată prin Primar, în calitate de **locator** pe de-o parte

şi

**C.M.I. DR. MODÎRCĂ AMALIA**, cod de înregistrare fiscală 36747865, cu sediul în localitatea Hunedoara, str. George Enescu, nr. 24, ap. 08, judeţul Hunedoara, reprezentat prin administrator Modîrcă Amalia, în calitate de **locatar** pe de altă parte.

**CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.** Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spaţiu în suprafaţă de 12,84 mp, respectiv camera nr. 7, parter, din incinta imobilului situat în municipiul Hunedoara, str. George Enescu, nr. 24, judeţul Hunedoara, înscris în CF Hunedoara nr. 61300-C1-U33, nr. cad. 2494 -C1-U7, aparţinând domeniului privat al Municipiului Hunedoara, cu destinaţia activităţi stomatologice.

Imobilul este liber de sarcini.

**CAP. III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.** Prezentul contract de închiriere se încheie pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data semnării lui de către ultima parte urmată de înregistrarea sa în evidenţele Primăriei Municipiului Hunedoara, respectiv de la 22.12.2023 până la 22.12.2028.

Bunul care formează obiectul prezentului contract va fi predat locatarului în baza unui proces verbal de predare-primire, în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

În prezentul contract nu-şi găseşte aplicabilitatea art. 1810 Cod Civil, în sensul că tacita relocaţiune nu operează. Prin urmare, la expirarea termenului stipulat, contractul se poate prelungi prin acordul părţilor, prin act adiţional aprobat de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara şi semnat de ambele părţi contractante, durata maximă a contractului fiind 49 de ani.

**CAP. IV. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

**Art.4.** Pentru bunul închiriat, locatarul va plăti suma de 42 lei/mp/lună, suma totală fiind de 539,28 lei/lună.

Chiria a fost stabilită conform Procesului verbal nr. 100594/28.11.2023 şi se datorează începând cu data semnării prezentului contract.

Chiria va fi actualizată anual cu rata inflaţiei, iar atunci când aceasta este negativă, se va menţine cuantumul chiriei din anul anterior.

Noul cuantum al chiriei va fi comunicat chiriaşului printr-o notificare.

Plata chiriei aşa cum a fost stabilită mai sus, se va achita în avans, trimestrial, până la data de 31.01, 30.04, 31.07, 31.10 ale fiecărui an, în contul Municipiului Hunedoara numărul RO46TREZ36721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Hunedoara sau prin casieria Primăriei Municipiului Hunedoara, Cod unic de înregistrare 2127028 .

**Art.5.** În caz de întârziere a plăţii chiriei se vor percepe majorări de întârziere de 2 % lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**CAP.V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Art.6. Drepturile şi obligaţiile locatarului:**

(a) să folosească spaţiul cu prudenţă şi diligenţă potrivit destinaţiei stabilite prin contract, fără a aduce atingere dreptului de proprietate al locatorului.

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie o garanţie la nivelul contravalorii a două chirii în termen de 90 de zile de la data adjudecării. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere. Această garanţie asiguratorie se va reţine în mod automat din cuantumul garanţiei de participare la licitaţie, după semnarea prezentului contract. Garanţia asiguratorie se restituie la încetarea contractului, în cazul în care locatarul şi-a îndeplinit obligaţiile contractuale şi a predat spaţiul în starea în care i-a fost predat, exceptând uzura normală.

(d) să restituie spaţiul în starea iniţială la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.

(e) să achite la termenele şi în cuantumul corespunzător contractului chiria calculată de către locator.

(f) la expirarea contractului sau încetarea din orice motiv înainte de a ajunge la termen, locatarul este obligat la predarea spaţiului ce face obiectul prezentul contract, aducându-l la starea iniţială, liber de sarcini şi în bune condiţii şi să-l lase în deplină proprietate locatorului, pe cheltuiala sa;

(g) locatarul răspunde de organizarea activităţii de apărare împotriva incendiilor a spaţiului închiriat.

(h) locatarul are obligaţia să-l despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării de către acesta a tulburărilor asupra spaţiului închiriat.

(i) se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancţiunea rezilierii de drept a contractului şi a plăţii de daune – interese conform art. 11 din prezentului contract.

(j) să respecte toate prevederile caietului de sarcini şi toate obligaţiile asumate prin participarea la licitaţie;

(k) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte;

(l) să obţină pe cheltuiala proprie toate autorizaţiile şi avizele necesare folosinţei acestuia;

(m) să răspundă de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forţă majoră sau defect de construcţie, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;

(n) locatarul este obligat să elibereze spaţiul închiriat, la încetarea contractului, în termen de 30 de zile de la data apariţiei unei cauze de încetare.

Locatarul va datora chirie şi obligaţii de plată accesorii până la părăsirea efectivă a

spaţiului, la data procesului verbal de predare-primire a spaţiului adus la starea iniţială, liber de sarcini şi în bune condiţii, ce a făcut obiectul contractului de închiriere;

(o) să achite taxa pentru folosirea mijloacelor de reclamă şi publicitate, a taxei pe spaţiu, potrivit actelor normative şi a hotărârilor Consiliului Local Hunedoara, sens în care are obligaţia să declare contractul de închiriere la Serviciul Impozite şi taxe Locale, Impunere, Constatare, Control al Primăriei Municipiului Hunedoara;

(p) să efectueze reparaţiile a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului, numai cu acordul scris al locatorului;

(r) să suporte costurile lunare rezultate din furnizarea utilităţilor (energie termică, energie electrică, apă rece şi canal, salubritate, deratizare, etc.).

(s) să solicite Municipiului Hunedoara restituirea garanţiei la expirarea contractului de închiriere dacă nu au devenit incidente clauzele contractuale potrivit cărora locatorul are dreptul de a reţine această garanţie.

**Art.7. Drepturile şi obligaţiile locatorului:**

(a) să predea bunul în baza unui proces - verbal de predare-primire în maximum 30 zile de la data semnării contractului;

(b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

(c) să controleze modul cum este folosit şi întreţinut de către locatar bunul închiriat şi să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întreţineri potrivit destinaţiei;

(d) să restituie garanţia la încetarea contractului, dacă nu au devenit incidente clauzele contractuale potrivit cărora locatorul are dreptul de a reţine această garanţie;

(e) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop

(f) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii;

(g) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul în care locatarul nu respectă oricare din clauzele asumate prin prezentul contract. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia în termen de 30 de zile, sub sancţiunea rezilierii contractului.

(h) locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

**CAP.VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**Art.8.** Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act adiţional aprobat de Consiliul Local al Municipiului Hunedoara şi semnat de ambele părţi contractante. Orice act adiţional încheiat de părţi va face parte integrantă din contract.

**CAP.VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI.**
**DENUNŢAREA UNILATERALĂ. REZILIEREA**

**Art.9.** Prezentul contract încetează în următoarele situaţii:

(a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

(b) înainte de termen, prin acordul ambelor părţi, consemnat în scris;

(c) desfiinţarea titlului locatorului asupra suprafeţei de teren ce face obiectul prezentului contract; locatorul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare în baza Legii Fondului Funciar nr.18/1991 şi a Legii nr.165/2013, locatarul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la locator;

(d) desfiinţarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a locatarului.

**Art.10.** (1) În cazul în care interesul naţional sau local o impune, contractul poate fi denunţat unilateral de către locator, cu notificarea prealabilă a locatarului şi cu respectarea unui termen de preaviz de 15 zile.

(2) Locatorul îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral prezentul contract în cel mult 15 zile de la apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, sub condiţia notificării locatarului cu cel puţin 3 zile înainte de momentul denunţării.

(3) Denunţare unilaterală a contractului de închiriere nu va avea nici un efect asupra prestaţiilor deja executate.

**Art. 11.** (1) Rezilierea contractului intervine în cazul neexecutării culpabile sau a executării necorespunzătoare a obligaţiilor asumate de părţi.

(2) În cazul rezilierii, totale/parţiale din cauza neexecutării/executării parţiale de către locatar a obligaţiilor contractuale, acesta va datora locatorului daune-interese, stabilite de instanţele judecătoreşti competente.

**Art. 12.** Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinaţia, dacă îl întrebuinţează astfel încât îl prejudiciază pe locator sau dacă îl subînchiriază ori cesionează, acesta din urmă poate cere daune-interese şi rezilierea contractului.

**Art.13.** Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligaţiilor deja scadente între părţile contractante.

**Art.14.** Părţile sunt de drept în întârziere prin simplul fapt al nerespectării clauzelor prezentului contract.

**Art.15.** (1) Locatorul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului, prin notificarea scrisă a locatarului, când acesta se află de drept în întârziere ori când acesta nu şi-a executat obligaţia în termenul fixat în acest sens prin punerea în întârziere şi are dreptul la daune – interese, care vor fi stabilite de instanţa competentă.

(2) În situaţia în care pentru nevoi de interes naţional sau local spaţiul închiriat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcţii şi amenajări edilitare de interes public, nevoi urbanistice sau administrative, contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către autoritatea locală după înştiinţarea locatarului cu 30 de zile înainte, căruia îi revine obligaţia de a desfiinţa oricare amenajare efectuată, pe cheltuială proprie.

**CAP.IX. FORŢA MAJORĂ**

**Art.16.** (1) Forţa majoră este declarată şi constatată de autoritatea competentă.

(2) Forţa majoră exonerează părţile de răspunderea contractuală pe toată perioada în care aceasta acţionează.

(3) Partea care o invocă are obligaţia de a anunţa celelalte părţi, în scris, în termen de 5 zile de la apariţia evenimentului produs.

**CAP.X. LEGEA APLICABILĂ**

**Art.17.** Prezentul contract este guvernat de legea română.

**CAP.XI SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

**Art.18.** (1) Litigiile, diferendele şi pretenţiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu el vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

(2) Dacă părţile din prezentul contract nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţei judecătoreşti competente.

**CAP. XII ALTE CLAUZE**

**Art.19.** (1). Chiria neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanţă bugetară certă, lichidă şi exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract constituie titlu executoriu.

(2).Dispoziţiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locaţiune şi cu reglementările fiscale şi comerciale în materie.

(3) Indiferent de motivul de încetare/reziliere a contractului, chiriaşul este obligat să plătească chiria şi obligaţii de plată accesorii până la data predării spaţiului sau evacuării, precum şi daunele – interese astfel cum au fost acestea stabilite de către instanţa competentă.

**CAP.XIII DISPOZIŢII FINALE**

**Art.20.** Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**Art.21.** Prezentul contract produce efecte juridice de la data semnării lui de către ultima parte, respectiv data de 20.12.2023 urmată de înregistrarea sa în evidenţele Primăriei Municipiului Hunedoara.

**LOCATOR,**
**Primar,**
**Boboutanu Dan**

**Director economic**
**Aurelia Anişoara Popa**

19. 12. 2023

**Vizat C.F.P.**
19.12.2023
GREAMI VASILE CIPRIAN RADU

**Direcţia Patrimoniu,**
**Director executiv,**
**Marinela Margareta Albu**

**Birou Concesiuni, Închirieri,**
**Vânzări , Privatizare**
**Şef Birou,**
**Sintia Ionela Roşu**

**Consilier juridic,**
**Camelia Preda**

**Întocmit,**
**Cristina Marcela Părău**

**LOCATAR,**
**C.M.I. DR. Modîrcă Amalia**
**prin administrator,**
**Amalia Modîrcă**

# Anexa 6 – Informatii de piata: OFERTE DE VANZARE

## Comparabila 1

IDCCDZ.html?_gl=1*1ti92ku*_gcl_au*NzAzMjgxMzIwLjE3Mzk3MTA4MTc.*_ga*NjY0MjAzOTkwLjE3Mzk3MTA4MTY.*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTcxMDgxNi4xLjEuMTczOTcxMjQxNy4wLjAuMA..

storia

Agentia Imobiliara Unik >

Tiberiu Feier
0725 511 799

Vând cameră de cămin în Hunedoara, zona Piața Obor-Judecătorie, etaj 3

Hunedoara, Hunedoara **10 900 €** 908 €/m²

### Apartament de vânzare

12m² | 1 cameră

| | |
|---|---|
| Încălzire: | boiler |
| Etaj: | 3/4 |
| Stare: | gata de utilizare |
| Tip proprietate: | locuință utilizată |
| Forma de proprietate: | drept de proprietate |
| Forma de proprietate: | drept de proprietate |

**Clădire și materiale**

| | |
|---|---|
| Lift: | nu |
| Tip clădire: | bloc |
| Material de construcție | cărămidă |
| Tip geamuri: | plastic |

**Facilități**

| | |
|---|---|
| Siguranță: | ușă metalică |
| Media: | cablu tv, internet |

### Descriere

Vând cameră de cămin în Hunedoara, zona Piața Obor-Judecătorie, etaj 3, suprafață locuibilă 12mp, bloc cu 4 etaje.
Camera de cămin se află în blocul CM6 și dispune de baie. Este amenajată cu parchet laminat, gresie, faianță și beneficiazp de tâmplărie PVc cu geam termopan, ușă interioară MDF, ușă metalică la intrare, instalație termică PPR, instalație electrică cupru, izolată exterior, boiler electric marca Ariston.
PREȚ: 10.900 euro negociabil!!

ID: 9205015

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Piata Obor - Judecatorie, str. N. Balcescu bl. CM6
- utilitati : en / apa / canal – pe proprietate, gaz – în bloc, acces asfaltat, amplasament etaj 3/P+4
- nemobilat, finisaje superioare. Chirie estimata : 7 Eur/mp/luna
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca.20%

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 2

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/camera-de-camin-se-vinde-IDiFrLT.html**

olx

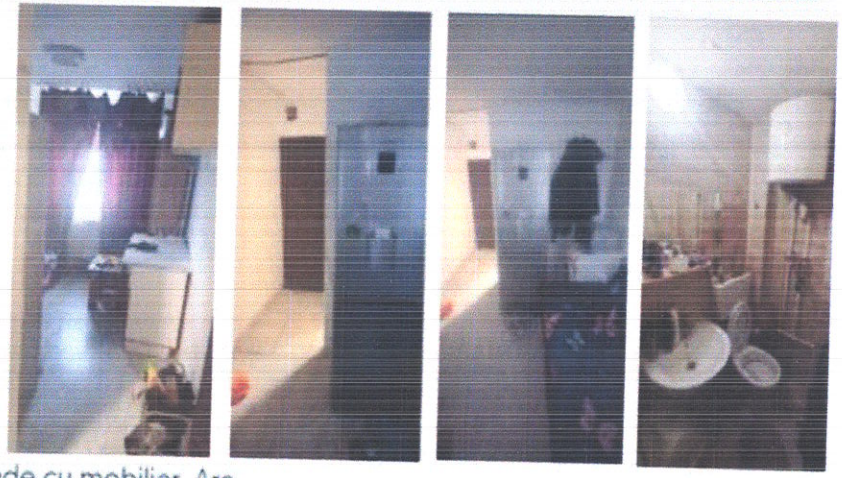
Răzvan PRIVAT
Activ pe 23 noiembrie 2024

074 253 7196

Pagina principală / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 1 camera / 1 camera - Hunedoara / 1 camera - Hunedoara

# Camera de cămin se vinde

**12 000 €** **1.000 EUR/mp**



Persoana fizica | Compartimentare: Nedecomandat | Suprafata utila: 12 m²

An constructie: 1977 – 1990 | Etaj: 4

Postat 07 februarie 2025

## DESCRIERE

Camera de cămin situata lingă Peny Market piata mare lângă policlinica cu plata.Se vinde cu mobilier .Are montat gaz metan.zona f.linistită și curata

ID: 275852253 Vizualizări: 3110

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Piata Obor - Judecatorie, str. N. Balcescu bl. CM6
- utilitati : en / gaz- 1 foc - convector / apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat, amplasament etaj 4/P+4
- Mobilat + electrocasnice relativ noi ( cca. 2.000 EUR ), Chirie estimata : 8,0 Eur/mp/luna
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca.15%

# OFERTE DE VANZARE

## Comparabila 3

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-imobiliare-afacere-la-cheie-IDgvu0F.html**

olx

PRIVAT
roznovanandrei89 078 467 1135

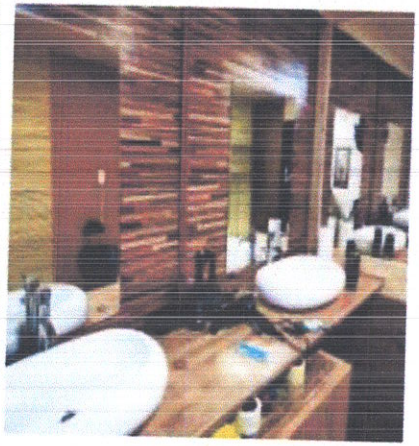
Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara

Postat 28 ianuarie 2025

garsoniera imobiliare, afacere la cheie

**14 000 €** **1.000 Eur/mp**

Persoana fizica | Suprafata utila: 14 m²



### DESCRIERE

Spatiu utilat ca si frizerie, se vinde complet utilat, 2a intrari, este alcatuit din baie hol si sala de tuns, 15mp, se afla in zona centrala aproape de parcul corvin, blocul cm5 strada otelarilor, pret usor negociabil. ACCEPT SI UNELE SCHIMBURI

ID: 244163233 Vizualizari: 7311

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Parc Corvin, str. Aleea Otelarilor
- utilitati : en / gaz- 1 foc - convector / apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat, amplasament etaj P/P+4
- Mobilat amenajat ca frizerie ( cost bunuri mobile cca. 3.000 EUR ), Chirie estimata : 8,50 Eur/mp/luna
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca.20%

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 4

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/garsoniera/anunt/vand-garsoniera/i03f99f5edi87ff42i885e2ed1336961.html**

publi24.ro

Valentin Nicolae Cuc
0766726922

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Garsoniera

Vând garsonieră

9 500 EUR negociabil

633 EUR/m²

Hunedoara, Hunedoara Nord-Est
Valabil din 2/12/2025

**Specificații**

| | |
|---|---|
| **Suprafata utila** | 15 m² |
| **Numar camere** | 1 camera |
| **Etaj** | etaj 4 |
| **Confort** | 2 |

**Descriere**

Vând garsonieră confort 3 in municipiul Hunedoara. Garsoniera este situata in zona piață Obor. Este situată la el etajul 4.are ușe metalică și geamuri termopan, mai are și baie in garsoniera

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Piata Obor , bl. CM3
- utilitati : en / apa / canal – pe proprietate, gaz – în bloc, acces asfaltat, amplasament etaj 4 / P+4
- Finisaje medii/inferioare.
- Chirie estimată: cca. 5 EUR/mp, echivalent 75 Eur/lună.
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash - cca.15%

# OFERTE DE VANZARE

## Comparabila 5

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-spatiu-de-birou-piata-obor-IDibDWS.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0**

olx

PRIVAT
Roxana

075 349 5377

Imobiliare / Birouri - Spatii comerciale / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara / Birouri - Spatii comerciale - Hunedoara

Postat 08 februarie 2025

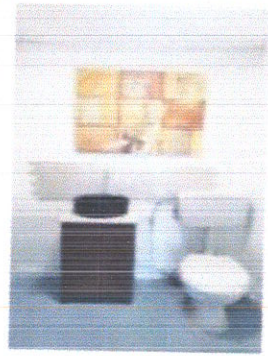
### Vand spatiu de birou Piata Obor

**8 500 €** **708 Eur/mp**

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 12 m²

**DESCRIERE**

Vand spatiu de birou la Piata Obor, in zona 1. Cu o suprafata de 12 mp
-Geamuri termopan
- Recent renovat
- Grup sanitar
Se vinde cum se vede. Video disponibil la cerere.
Direct de la proprietar. Accept si schimburi cu alte imobiliare.



ID: 268749160 Vizualizări: 979

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Piata Obor
- utilitati : en / apa / canal – pe proprietate, gaz – în zonă, acces asfaltat, amplasament etaj P/spatiiinsiruite
- Finisaje medii / superioare. Dimensiuni spatiu: 1,50 x 8,0 m.
- Chirie : cca. 8,75 EUR/mp, echivalent 105 Eur/lună.
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash – cca.10%

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 6

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/camera-camin-zona-centrala-IDgvtXS.html**

olx | 078 467 1135 | roznovanandrei89 05 decembrie 2024 PRIVAT

Pagina principală / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 1 camera / 1 camera - Hunedoara / 1 camera - Hunedoara

Postat 28 ianuarie 2025

**Camera camin zona centrala**

**25 000 lei** **5.000 EUR** **417 EUR/mp**

Prețul e negociabil

Persoana fizica | Compartimentare: Decomandat | Suprafata utila: 12 m²

**DESCRIERE**

Camera camin, cm5, fara imbunatatiri, necesita renovare, et2, in apropierede pietonala corvin, parcul corvin, liceul3, pretul usor negociabil

ID: 244163060 Vizualizări: 4522

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă mediană, zona Parc Corvin, str. Aleea Otelarilor
- utilitati : en în proprietate, gaz/ apa / canal – in bloc – grupuri sanitare + bucatarii comune ptr. Caa. 40 de camere / nivel, acces asfaltat
- Amplasament etaj 2/P+4, fi, neamenajatnisaje inferioare
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash – cca.5%

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 7

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/eii229735i62777515395251de59e317.html?_gl=1*1ce84xa*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI8ejulPzHiwMV8ZODBx01FjQWEAAYASAAEgLf2fD_BwE**

publi24.ro

Ana-Maria Pop
0729073779

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

Spatiu comercial

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 1/3/2025

400 EUR
negociabil

6 EUR/m²

**Specificații** **Suprafata utila** 70 m²

**Descriere**

Vând sau închiriez spatiu comercial in Hunedoara,zona centrală ,în suprafață de 70 mp,grup sanitar,geamuri termopan, centrală termică,curent ,etc

Relații la numărul de telefon: 0729073779

Oferta validată telefonic. Alte informatii obținute :

- Amplasament : zonă centrală, zona Rusca, bld. Rusca, **PRET VANZARE : 70.000 EUR , 1.000 Eur/mp**
- utilitati : en / gaz/ apa / canal – pe proprietate, acces asfaltat
- Amplasament etaj 2/P+4, fi, neamenajatnisaje inferioare
- Marjă de negociere, funcție de modalitatea de plată – plată cash – cca.5%

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 8

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-afacere-la-cheie/4ge42gig09827f6d17gf69f922982544.html?_gl=1*1d1zvpf*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=EAIaIQobChMI8ejulPzHiwMV8ZODBx01FjQWEAAYASAAEgLf2fD_BwE**

publi24.ro

0751485094

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Spatii de vanzare / Spatiu comercial

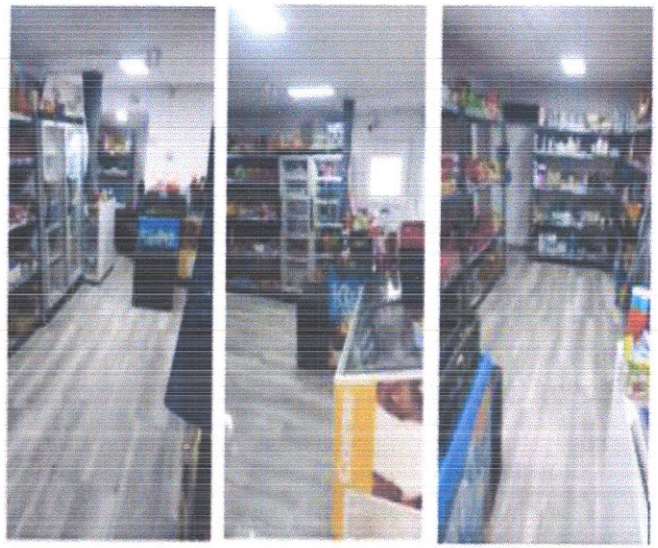
Vând afacere la cheie

15 000 EUR

Hunedoara, Hunedoara Micro 4

600 EUR/m$^2$

Valabil din 2/10/2025



**Specificații** Suprafata utila 25 m$^2$

**Descriere**

Vând chioșc alimentar,dotat cu rafturi metalice, camere de supraveghere,aer condiționat,izolat și îmbunătățit,parte electrica noua, instalații sanitare noi ,in Hunedoara, micro 4.pt detalii sunați la ,prețul e 15000 euro ,negociabil

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 9

**Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-strandului-hunedoara-IDj8eVT.html**

Francesca PRIVAT
074 598 4243

Pagina principală / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 1 camera / 1 camera - Hunedoara / 1 camera - Hunedoara

# Garsonieră Ștrandului Hunedoara

**13 700 €** **760 EUR/mp**

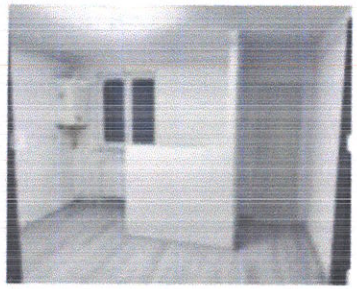
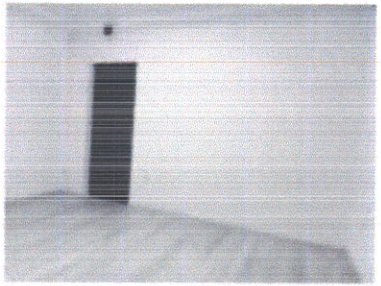
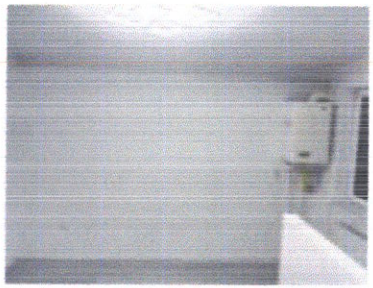
Persoana fizica | Compartimentare: Decomandat | Suprafata utila: 18 m² | Etaj: 4

## DESCRIERE

Postat 09 februarie 2025

Preț 13.700€. Oferim spre vânzare garsonieră situată în Hunedoara strada Ștrandului nr4 bloc K etaj4, recent renovata . Ocupabilă oricând . Telefon 07******43

ID: 282714475 Vizualizări: 442

## OFERTE DE VANZARE

### Comparabila 10

**Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/garsoniera/anunt/camera-la-camin-bloc-x2/56f794181e3i7d30di878460d013g4d0.html**

publi24.ro

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Apartamente de vanzare / Garsoniera

Cameră la camin bloc x2

Hunedoara, Hunedoara

Valabil din 2/10/2025

18 000 EUR negociabil

600 EUR/m$^2$

**Specificații**

| | |
|---|---|
| **Suprafata utila** | 30 m$^2$ |

**Descriere**

Vand cameră cămin bloc x 2
Strada Ciprian Porumbescu
Preț 18 mii euro negociabil

# OFERTE DE INCHIRIERE

## Comparabila 11 - 20

1. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat-ultracentral-pietonala/245fhi9e4i0f7042e15d158h6e57d61e.html
   Str. Bld. Corvin (Pietonala ), Su = 32 mp , Chirie unitara = 7,80 EUR/mp , Chirie lunara = 250 EUR/luna
2. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat-pe-bd-corvin-hunedoara-400-euro/fg73dge8ehi2701d11e87h09f6gf6701.html
   Str. Bld. Corvin ( zona fosta Sc. gen. 1 ), Su = 50 mp , Chirie unitara = 8,0 EUR/mp , Chirie lunara = 400 EUR/luna
3. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-31-mp-central-foarte-aproape-de-kaufland/7f0gf6f6ef3d7df32d5641d4967g9033.html
   Str. Avram Iancu ( zona Kaufland ), Su = 31 mp , Chirie unitara = 11,0 EUR/mp , Chirie lunara = 340 EUR/luna
4. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-micro-5-statia-de-autobuz/e81f2g7g894i7f49d2dedgdi8e220h87.html
   Str. Bdl. Dacia ( bloc 38 ), Su = 54 mp , Chirie unitara = 6,5 EUR/mp , Chirie lunara = 350 EUR/luna
5. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-110mp/495f6002657h70df253ei81h297gdg6i.html
   Str. Avram Iancu ( zona ENEL ), Su = 110 mp , Chirie unitara = 6,10 EUR/mp , Chirie lunara = 675 EUR/luna
6. Sursa : https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-spaiu-comercial-n-hunedoara-micro2-bd-dacia-g1-38mp-IDCm9J.html?_gl=1*vkkr1g*_gcl_au*NDI2MTQxNjcyLjE3Mzk4OTY3Mzg.*_ga*MTM2MDYxMzAzMS4xNzM5ODk2NzMz*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTk2MzYwOC42LjAuMTczOTk2MzYwOC4wLjAuMA..
   Str. Bld. Dacia (bl. G1 ), Su = 38 mp , Chirie unitara = 7,40 EUR/mp , Chirie lunara = 280 EUR/luna
7. Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-zona-centrala-b-dul-dacia-g2linga-agentia-atlassib-IDhISIT.html
   Str. Bld. Dacia (bl. G2 ), Su = 30 mp , Chirie unitara = 9,30 EUR/mp , Chirie lunara = 280 EUR/luna
8. Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-g1-IDiMvxa.html
   Str. Bld. Dacia (bl. G1 ), Su = 40 mp , Chirie unitara = 8, EUR/mp , Chirie lunara = 320 EUR/luna
9. Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-g1-IDiMvxa.html
   Str. G. Enescu ( zona teatru ), Su = 50 mp , Chirie unitara = 8,4 EUR/mp , Chirie lunara = 420 EUR/luna
10. Sursa : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/spatiu-comercial-in-zona-pietei-obor/ge045dhf54h7701723e3385h95de8fff.html
    Str. N. Balcescu ( zona Piata Obor ), Su = 66 mp , Chirie unitara = 6,0 EUR/mp , Chirie lunara = 400 EUR/luna