

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru vanzare

PROPRIETAR: ORASUL BROSTENI		
CLIENT: ORASUL BROSTENI		
UTILIZATOR: ORASUL BROSTENI		
TIP PROPRIETATE: APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE		
ADRESA: Orasul Brosteni, str. Alecu Bals, nr. 2, bloc A8, scara A, etaj 3, ap. 21, judetul Suceava		
METODE DE EVALUARE		
VALOARE DE PIATA PROPRIETATE	RON	EURO
Valoare de piata apartament	36.033	6.900
ABORDAREA PRIN PIATA		6.900 EUR (36.033 RON)
ABORDAREA PRIN VENIT		6.000 EUR (31.333 RON)
Suprafata <u>apartament</u> conform extras CF : Utila: 42,3 mp Balcon: 0,0 mp <u>Totala: 42,3 mp</u> Parti comune apartament:		Data: Inspectiei: 06.05.2026 Evaluarii: 12.05.2026 1 EUR = 5,2222 RON



CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	3
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului.....	3
Certificare.....	3
1.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	5
1.3 Scopul lucrarii.....	5
1.4 Identificarea activului supus evaluarii.....	5
1.5 Tipul Valorii.....	5
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
1.7 Data evaluarii.....	7
1.8 Data inspectiei si documentarea necesara.....	7
1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate.....	7
1.10 Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	7
1.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	10
1.12 Descrierea raportului de evaluare.....	10
1.13 Declaratie de conformitate cu SEV.....	10
PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1 Identificarea proprietatii.....	11
2.2 Descrierea juridica.....	11
2.3 Date privind impozitele și taxele.....	11
2.4 Istoricul proprietatii.....	11
2.5 Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul.....	11
2.6 Observatii.....	11
2.7 Sarcini/servituti.....	11
2.8 Asigurare.....	11
2.9 Utilizarea actuala.....	11
2.10 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare.....	11
2.11 Descriere teren.....	11
2.12 Descriere Constructie.....	11
2.13 Tip apartament.....	12
2.14 Finisaje.....	12
2.15 Instalatii/Utilitati.....	12
2.16 Suprafete.....	12
2.17 Modificari - neconformitati.....	12
ANALIZA PROPRIETATII.....	13
3.1 Analiza pietei imobiliare.....	13
Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.....	13
3.2 Performanta Garantiei.....	18
4. EVALUAREA.....	18
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU).....	18
4.2 Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita.....	19
4.3 Abordari utilizate.....	19
4.4 Abordarea prin piata.....	20
4.5 Abordarea prin venit.....	Error! Bookmark not defined.
5. ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
ANEXE:.....	26
Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE.....	27

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

PFA Robu D. Dorut a fost înființat în anul 2012 ca și răspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietăților imobiliare.

Până în prezent, am fost implicat în proiecte variate de evaluare, solicitate în conformitate cu reglementările pieței proprietăților imobiliare și cu cerințele specifice ale clienților noștri.

În prezent furnizam clienților o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, din oricare din categoriile menționate mai jos:

Servicii de evaluare în sectoarele rezidențial, comercial, administrativ, industrial, agricol;

Activitatea de evaluare desfășurată în cadrul companiei noastre este ghidată de respectarea standardelor profesionale de best-practice, standardelor internaționale de evaluare și reglementărilor specifice naționale și se lucrează în conformitate cu modelele și standardele profesionale ale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, ne bazăm pe:

- O înțelegere adecvată a evoluțiilor de pe piața imobiliară,
- Însușirea elementelor tehnice ale proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile,
- Experiență vastă în domeniul evaluărilor.

Astfel, ne-am putut dovedi capacitatea de a furniza servicii la standarde profesionale pentru toate categoriile de proiecte desfășurate.

Principalele tipuri de proprietăți pe care le acoperă serviciile noastre de evaluare sunt:

- Terenuri, case, vile și apartamente,
- Proprietăți cu destinație comercială, agricolă și industrială
- Păduri și terenuri agricole

Certificare

Prin prezenta declar ca atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- a) nu suntem implicați în procesul decizional referitor la vânzarea prin licitație publică;
- b) nu suntem ghidați sau influențați de bonitatea debitorului;
- c) nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial, actual sau viitor în legătură cu rezultatul evaluării;
- d) nu avem vreun interes în legătură cu proprietatea;
- e) nu avem legătură cu cumpărătorul sau vânzătorul proprietății;
- f) voi prezenta un raport de evaluare imparțial, clar, transparent și obiectiv;
- g) onorariul pe care îl primesc nu este legat de rezultatul evaluării

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat

- de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2025”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele **din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103-Abordări și metode de evaluare**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106)**.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.**

Evaluator Autorizat EPI
Membru Titular ANEVAR
Robu Dorut



1.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este Orasul Brosteni. Evaluarea a fost solicitata de catre client Orasul Brosteni si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

1.3 Scopul lucrarii

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării. Prezentul raport de evaluare a fost solicitat *pentru estimarea valorii de piata pentru vanzare prin licitatie publica*, ca si scop al evaluarii, de catre client, dar la stadiul de finisaje inferioare, anterior modernizarilor efectuate de catre chiriasi.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

• **Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament situat în Orasul Brosteni, Str. Alecu Bals, nr. 2, bloc A8, scara A, etaj 3, ap. 21, judetul Suceava, cu 2 (doua) camere și dependințe, cu o suprafata utila totala de 42,3 mp, si cota comuna asupra terenului si partilor comune**, identificat cu numărul cadastral 30097-C1-U35 intabulat în Cartea Funciara nr. 30097-C1-U35 a loc. Brosteni, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă, asupra tuturor porțiunilor din bloc care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, .

Accesul fizic se face din Str. Alecu Bals- strada asfaltata si caile de acces descrise mai sus

Identificarea in teren s-a facut in prezenta chiriasului

_Proprietari: Orasul Brosteni.

Sarcini: conform extrase de CF imobilul este liber de sarcini.

1.5 Tipul Valorii

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este *valoarea de piata*, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare ANEVAR 2025*.

Conform SEV 102-Tipuri ale valorii, definitia valorii de piata este: *“valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerintelor din SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii, Paragrafele 20.3.(j) si SEV 106 Documentare si raportare, se prezinta mai jos amploarea documentarii si a naturii sursei informatiilor pe care se bazeaza evaluarea:

1. Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării

Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare si nu au existat limitari.

2. Dovezile necesare necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturiasociate relevante

S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat si nu au existat limitari.

3. Amploarea inspecției proprietății

A fost realizata din exteriorul si interiorul imobilului. Inspecția proprietatii a fost completa si nu au fost limitari.

4. Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției

Informatiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client, si din informatiile postate la avizierul blocului, responsabilitatea pentru acestea fiind a clientului. Informatiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspectie, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.

5. Amploarea documentării necesare privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor

Au fost solicitate informatii suplimentare privind proprietatea, atat clientului cat si bancii prin reprezentatii sai. Raportul a fost solicitat de catre client pentru scopul declarat.

6. **Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață**

Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare si nu au fost limitari.

7. **Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii**

Aceasta responsabilitate ii revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informatiile la inspectie sau ulterior pe email sau telefonic.

8. **Existenta oricaror informatii privind conditiile solului si subsolului**

Nu avem cunostinta de aspecte negative privind conditiile solului.

Nu am primit informatii cu privire la conditiile ascunse sau neaparente ale solului si subsolului amplasamentului studiat

9. **Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenti sau potentiali.**

Nu se cunosc. Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenti sau potentiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.

10. **Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii, precum si orice modificari asteptate sau potientiale aduse acestor autorizatii sau restrictii legale**

Nu am primit informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.

11. **Analize, raționamente, estimări și calcule**

S-au realizat analize si calcule fără impedimente, pe baza datelor si informațiilor culese. Nu au existat limitari.

- 1.7 Data evaluării** Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluării de **12.05.2026**.
- 1.8 Data inspecției și documentarea necesară** La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **12.05.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.
- Inspectia proprietatii** a fost realizată de către *evaluator autorizat Robu Dorut* în data de **06.05.2026**, în prezenta *chiriasilor*. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente, a fost preluată suprafața imobilului din tabelul afișat la avizier și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
 - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
 - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client:
 - *Extrase CF*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - *elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul*

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.10 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale relevante, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu persoana în prezența căreia s-a făcut inspectia imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini și este la stadiul de finisaje inferioare, anterior modernizării efectuate de chiriasi;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte

opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

Ipoteze speciale relevante:

- -

1.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Sinteza evaluării – care cuprinde informațiile sintetizate ale raportului și valorile juste estimate;
- Termenii de referință ai evaluării -Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Descrierea datelor – în care este prezentat activul evaluat;
- Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;
- Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport;

1.13 Declarație de conformitate cu SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025**:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 -Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii	• <i>Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament situat în orasul Brosteni, Str. Alecu Bals, nr. 2, bloc A8, scara A, etaj 3, ap. 21, judetul Suceava, cu 2 (doua) camere și dependințe, cu o suprafata utila de 42,3 mp, identificat cu numărul cadastral 30097-C1-U35, intabulat în Cartea Funciara nr. 30097-C1-U35 a loc. Brosteni, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra tuturor porțiunilor din bloc si teren care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună.</i> • <i>Identificarea in teren s-a facut in prezenta chiriasului.</i>
2.2 Descrierea juridica	<i>A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand orasului Brosteni cu drept dobandit prin lege, in cota de 1/1, asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost transmise evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXE).</i>
2.3 Date privind impozitele și taxele	<i>Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață. Nu am avut la dispozitie informatii de la client privind impozitele si taxele.</i>
2.4 Istoricul proprietatii	<i>Apartamentul subiect este proprietatea orasului Brosteni, in cota de 1/1 drept dobandit prin lege.</i>
2.5 Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul	
2.6 Observatii	-
2.7 Sarcini/servituti	<i>Nu sunt</i> <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.</i>
2.8 Asigurare	<i>La data inspectiei nu am primit informatii daca apartamentul este asigurat.</i>
2.9 Utilizarea actuala	<i>La data inspectiei apartamentul avea destinatie rezidentiala, era locuit , cu acces in interiorul acestuia.</i>
2.10 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare	Zona: <i>Proprietatea in cauza este situata conform documentelor in orasul Brosteni, Str. Alecu Bals, nr. 2, bloc A8, scara A, etaj 3, ap.21, judetul Suceava, intr-o zona Mediana/centrala a localitatii.</i> Accesul la imobilul bloc: <i>se face din Alecu Blas- strada asfaltata si caile de acces descrise mai sus</i> Regim de inaltime al zonei: <i>Zona este predominant rezidentiala cu imobile tip blocuri de locuinte cu regim de inaltime pana la P+4E, construite in anii '70-80-90, spatii comerciale la parter de bloc si individuale.</i> Transport public: <i>Proprietatea are acces la mijloace de transport public la str. principala.</i> Puncte de interes si vecinatati: . Vecinatati directe: <i>blocuri de locuinte colective din acelasi complet, spatii comerciale</i>
2.11 Descriere teren	<i>Teren in folosinta in cota indiviza, situat in str. Alecu Bals,</i>
2.12 Descriere Constructie	Anul constructiei: <i>Construit in perioada anilor 1980-1990.</i> Regim de inaltime: <i>Constructia are regim de inaltime P+4E.</i> Finisaje exterioare: <i>Aspectul exterior al imobilului este intretinut, stare bună, cu termosistem si zugraveli exterioare.</i> Structura: <i>Structura din cadre beton armat, pereti de inchidere zidarie bca., plansee intre etaje din beton armat, scari interioare din beton. Prezinta acoperis tip terasa, invelitoare din tabla ondulata. Informatiile cu privire la elementele constructive neaparente au fost identificate de evaluator la inspectie.</i> Bransamente/Utilitati: <i>Imobilul de tip bloc de locuinte este racordat la rețeaua locala de utilitati - energie electrica, apa, si canalizare.</i>

- 2.13 Tip apartament** *Apartament 2 camere si dependinte,*
- 2.14 Finisaje** *Apartamentul se prezinta astfel, astfel:
Tamplarie: Tamplaria exterioara e realizata din PVC cu geam termopan; usa de acces in apartament e din metal, interiorul prezinta varuieli lavabile, finisaje medii realizate de catre chiriasi si conform cerintelor clientului si proprietarului acesta se evalueaza la nivel de finisaje inferioare, anterior renovarii, respectiv, fara tamplarie interioara din lemn, fara parchet in camere, fara gresie in hol, in bucatarie si in baie, fara instalatii renovate, etc, consideran un nivel de finisaje inferioare, anterior procesului de renovare realizat de catre chirias.*
- 2.15 Instalatii/Utilitati** **Electrice:** -instalatii electrice, lipsa
Incalzire: -instalatii termice- lipsa,
Sanitare -Apa-canal: - lipsa
Gaz: blocul nu este racordat la reseaua de gaz, apartamentul nu este racordat la reseaua comuna de gaz. Nu are contor individual.
Nota. Imobilul subiect a fost evaluat la nivel de finisaje inferioare, fara instalatii, conform specificatiilor clientului.
- 2.16 Suprafete** **Suprafata proprietate conform extraselor de carte funciara :**
Construita: - mp
Utila: 42,3 mp
Balcon: 0,0 mp
Totala utila: 42,3 mp
Cota parti comune teren :-
- 2.17 Modificari -** -
neconformitati

ANALIZA PROPRIETATII

3.1 Analiza pietei imobiliare

Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare

Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, „Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a „grupului țintă” de cumpărători și a „stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se „susțin” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un *tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al apartamentelor în blocuri construite după 1990.*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de *tip rezidențial – apartament cu 2 camere în imobil de locuințe colective de tip bloc cu regim de înălțime P+4E, amplasat în orasul Brosteni.*

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, în general **persoane fizice cu venituri medii și ridicate (zona – mediana/centrală).**

Având în vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip *apartamente cu 2 camere* piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind orasul

Brosteni.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o zonă rezidențială caracter mixt rezidențial și comercial, vecinătățile reprezentând atât proprietăți rezidențiale de tip blocuri cu regim de înălțime P+4E, spații comerciale/birouri, prestări servicii etc.

Fapte curente. Piața rezidențială

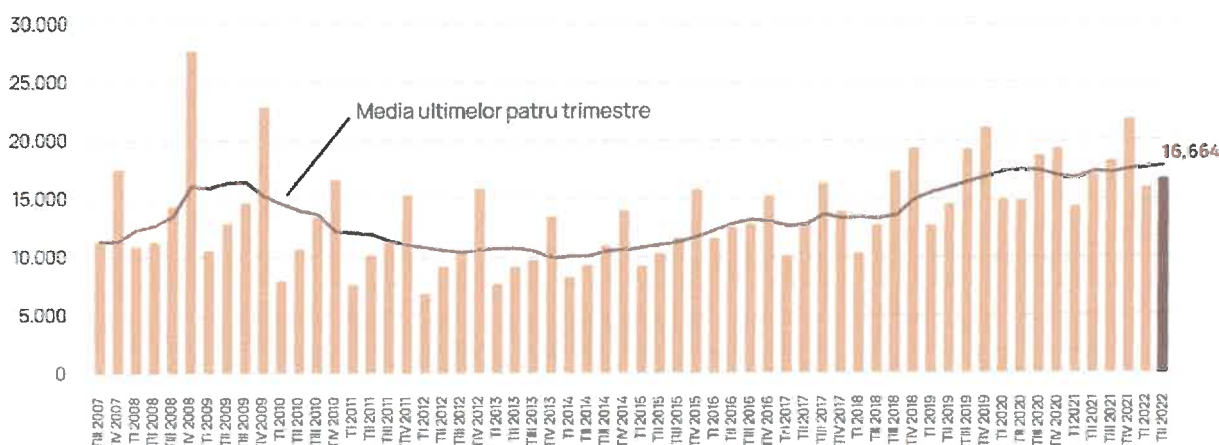
Prețul materialelor de construcție s-a majorat considerabil (de exemplu prețul la fier care s-a dublat). Și prețul apartamentelor vechi a crescut, deoarece pentru ele cererea e acum mai mare decât oferta: "Având în vedere majorarea prețului apartamentelor noi, bugetul cumpărătorilor fiind limitat, ei s-au îndreptat spre imobile vechi, crescând cererea".

Însă majorarea prețurilor apartamentelor cauzată de creșterea prețurilor materiei prime nu este fundamentată: "Este foarte important să ne uităm la ce spun cifrele. Declarațiile nefondate pe analize ne transparente pot fi considerate subiective. Cifrele pentru dezvoltatorii imobiliari, dacă ne uităm la toate veniturile și cheltuielile lor în 2020 arată că pentru un cost de producție de 100 - ca să putem compara - prețul de vânzare e 250. Se construiește cu 600 – 650 de euro și se vinde la 1.500 de euro prețul final. Din acest cost, materiile prime și materialele sau mărfurile reprezintă cam 30%. Dacă toate materiile prime s-au dublat, ceea ce nu e adevărat, dar să exagerăm că ar fi așa - deci dacă avem un plus de 30 costuri la materiile prime peste cele 30 inițial. Asta înseamnă că impactul final în prețuri ar trebui să fie cam 12%. Unii dezvoltatori încearcă să își manipuleze consumatorii, deoarece, deși au terminat deja lucrările la blocurile deja construite, susțin că le vor scumpe pe motiv că s-au scumpit prețurile la materiile prime, fiind doar o tentativă de a-și maximiza profitul.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Evoluția din ultimii ani a construcției de locuințe:



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Piața imobiliară din zona Brosteni este într-o creștere de 5 ani încoace, se construiesc case, cabane ceea ce

înseamna ca economia locala se afla in crestere.

Brosteni: În oras cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite tot în arealul central.

In ceea ce priveste oferta de proprietati de inchiriat, comparativ cu anul precedent, oferta totala de apartamente si case disponibile spre inchiriere în cele mari centre regionale analizate a fost cu cca 28,9% mai scazuta. O tendinta descendenta la acest capitol a putut fi observata în toate marile orase, în frunte cu Cluj Napoca, unde a fost consemnat un declin de 48%.

Datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai scăzut comparativ cu anul anterior. Astfel, în primul trimestru din 2022, aproximativ 68.300 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în scădere cu -6% față de intervalul similar din 2021. Scăderile pot fi pus pe seama faptului că perioada analizată cuprinde 36 de zile în care s-a resimțit tensiunea socio-politică în contextul conflictului military din Ucraina. Astfel, cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat a început să scadă pe un fond puternic emoțional. Cu toate acestea, de remarcat este că patru din cele mai mari orașe analizate au consemnat aprecieri la acest capitol, comparativ cu perioada similară a anului trecut. Creșteri ale interesului pe acest segment de piață au fost observate, astfel, în Timișoara (+3%), Cluj-Napoca (+4%), Constanța (+13%) și respectiv, Iași (+6%). Pe de altă parte, au fost înregistrate scăderi ale cererii pentru proprietățile rezidențiale de închiriat din București (-11%) și Brașov (-6%).

In zona analizata, oferta de locuinte de tip apartamente de 2 camere este mica si consta in apartamente situate in cladiri de tip blocuri construite dupa 1980, avand suprafete cuprinse in intervalul 30-60 mp

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al IV – lea trimestru din 2022, cu 28% mai redus la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cea mai mare scadere a avut loc în București (-31%) și cea mai mica în Brașov (-17%).

Evolutia cererii pentru proprietati rezidentiale de vanzare la nivel national

In zona analizata cererea de locuinte vine din partea persoanelor fizice sau juridice cu venituri medii si ridicate. In general cererea de locuinte in zona este medie

Echilibrul pietei. Previziuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Evolutia preturilor apartamentelor in cele mai mari orase din tara:

Investițiile în sectorul imobiliar pot aduce profituri semnificative dacă sunt respectate câteva criterii importante. Alegerea proprietății presupune un proces amănunțit de documentare, pentru a identifica cele mai bune opțiuni din piață.

Specialiștii recomandă să aveți în vedere acele aspecte care contează în vederea închirierii, precum și

cele care cresc valoarea imobilului în timp.

Potențialul de dezvoltare a zonei – poziționarea este factorul care influențează cel mai mult prețul de achiziție, dar și de închiriere a apartamentului. Alegeți acele cartiere din București care, prin proiectele publice sau private, au un potențial real de dezvoltare în următorii ani. Astfel, valoarea apartamentului, dar și a chiriei vor crește în timp, pe măsură ce zona se dezvoltă.

Facilitățile complexului – proiectele rezidențiale moderne oferă o gamă largă de servicii și facilități, precum grădiniță, spații de co-working, centru SPA, restaurante, centre comerciale și multe altele. Aceste facilități cresc valoarea unei proprietăți și a prețului de închiriere, datorită nivelului de confort pe care îl oferă.

Prețul – ofertele din piață variază, de aceea e bine să vă documentați temeinic cu privire la prețurile ansamburilor rezidențiale care vă interesează. Urmăriți cu atenție ofertele din partea dezvoltatorilor, discounturile pot ajunge la câteva mii de euro.

Stadiul proiectului – unul dintre avantajele proiectelor aflate în construcție este că prețurile sunt mai mici comparativ cu cele deja finalizate. În funcție de stadiul lucrărilor puteți beneficia de reduceri de preț semnificative.

Autorizațiile de construire – situația suspendării PUZ-urilor de sector, precum și procesul din ce în ce mai complicat de obținere a autorizațiilor de construire vor avea ca efect reducerea oportunităților de investiție pentru următorii 5 ani. Asigurați-vă că alegeți proiectele imobiliare care dispun de autorizațiile de construire, pentru a evita investițiile riscante.

Deși nu știm când va ajunge la final, putem avea toată siguranța că pandemia pe care o traversăm de doi ani va influența piața construcțiilor și anul acesta. Chiar dacă prețurile de pe segmentul rezidențial au crescut în ultima vreme, doritorii de locuințe noi sau cei care ar vrea să facă investiții imobiliare nu au fost prea afectați de menținerea cotei TVA la valoarea de 19%. Unii dintre cumpărători, însă, au fost nevoiți să intre în șomaj tehnic, iar din această cauză nu au mai fost eligibili la contractarea unui credit.

Deși cererea de locuințe a stagnat în ultima luna din 2021 ca urmare a perioadei sarbatorilor, se estimează ca din luna ianuarie 2022 trendul va fi din nou unul crescător, iar prețurile pe metru patrat vor atinge maxime istorice cel puțin până la începutul anului 2023, atunci când se estimează o creștere a ratei dobânzilor pentru creditele ipotecare, cauzată de creșterea inflației și masuri din partea băncilor pentru contracararea acestei creșteri.

Odată cu pandemia, cumpărătorii și-au schimbat preferințele și au migrat către suprafețe locative mai mari, fie către apartamente mai spațioase cu terasă, fie către case cu grădina sau curte, situate la periferia orașelor. "Cuplurile tinere, cele cu copii în special, aleg siguranța cartierelor liniștite limitrofe în defavoarea facilităților oferite de zonele consacrate sau centrale. Migrarea spre spațiile mai mari și deschise vine și din dorința oamenilor de a se simți mai liberi și de a se implica inclusiv în activități de agricultură. Această tendință se poate observa la periferiile marilor orașe, unde apar cartiere rezidențiale de case pe suprafețe tot mai mari".

Up-date

Războiul din Ucraina a dus deja la o scădere a interesului pentru achiziția de apartamente. Cumpărătorii așteaptă finalul crizei sau măcar o calmare a tensiunilor pentru a putea lua o decizie, spun constructorii. În plus, ei arată că sunt bănci care au oprit finanțările pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare, ceea ce ar putea duce la o oprire temporară a construcțiilor de locuințe.

Dezvoltatorii atrag atenția că la reluarea activității, prețurile ar putea crește cu cel puțin 50 la sută ca urmare a scumpirii materialelor. O astfel de situație nu ar face decât să mute cererea către apartamentele deja construite.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea rezidențială (apartament în bloc) a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.**

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o **pieță mediu segmentată, în stagnare.**

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm că fiind adecvate următoarele intervale:

<i>Specificatii</i>	<i>Valori minime</i>	<i>Valori maxime</i>	<i>Observatii</i>
<i>Oferte de vanzare apartamente 2 camere in zona</i>	<i>100 eur/mp</i>	<i>700 eur/mp</i>	<i>Marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5%-10%. <u>valorile de la limita superioara a intervalului fiind pentru apartamentele cu suprafete mai mici si cu finisaje superioare sau lux sau cu caracteristici superioare (localizare mai buna in cadrul zonei, locuri de parcare incluse, finisaje superioare, etaj intermediar, facilitati suplimentare complex rezidential).</u></i>
<i>Oferte de inchiriere apartamente 2camere mobilate</i>	<i>1,0 euro/mp/luna</i>	<i>6,0 euro/mp/luna</i>	<i>Marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5%-10%. <u>Chiriile apartamentelor cu 2 camere in zona analizata sunt in functie de localizare in cadrul zonei si dotari suplimentare, respectiv suprafata.</u></i>

3.2 Performanta Garantiei. Nu este cazul

4. EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- A) cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- B) cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) *utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;*
- b) *utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;*
- c) *utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.*

Din analiza dreptului de proprietate a terenului în cele două ipoteze „**teren considerat liber**” sau „**proprietate construită**” **cerințele 1 și 2** a analizei CMBU –permisibilitatea legală și posibilitatea fizică considerată rezonabilă - reduc opțiunile posibile doar pentru analiza în ipoteza „**proprietății construite**”, luând în considerare ca terenul aferent proprietății este o cota indiviză din terenul aferent imobilului, precum și scopul evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, nu există utilizări alternative posibile pentru proprietatea evaluată. În acest sens, CMBU ar fi utilizarea proprietății ca și proprietate imobiliară rezidențială (utilizarea actuală-curentă).

CMBU se bazează pe modul în care trebuie exploatată proprietatea prin clădirea sa, pentru a maximiza beneficiile sau venitul pe care îl produce. Se vor analiza două variante:

- A) Utilizarea ca locuință rezidențială
- B) Utilizarea ca spațiu de birouri

Având în vedere situația juridică și legală a proprietății, imobilul se poate utiliza doar ca **proprietate rezidențială**.

În concluzie cea mai bună utilizare a proprietății subiect este utilizarea ca proprietate ca fiind construită cu **destinație rezidențială**. Prin prisma cerințelor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- A) este permisibilă legal;
- B) îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- C) este fezabilă financiar;
- D) este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4.2 Evaluarea terenului luând în considerare cea mai bună utilizare stabilită.

Terenul aferent nu a fost evaluat, având în vedere că este în cota indiviză, și considerăm că este inclus în prețul apartamentului.

4.3 Abordări utilizate

În conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piață a unui activ se pot aplica 3 abordări:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Activul analizat este o proprietate imobiliară reprezentând o proprietate rezidențială de tip apartament în imobil de locuințe colective în orașul Brosteni –str. Alecu Bals, aflată în chirie și la care proprietarii au făcut investiții serioase pentru a putea fi locuit, imobile care, în prezenta în mod obișnuit prezintă piața la vânzare în zona analizată. Astfel, abordarea prin piață a fost aplicată, existând oferte de piață și tranzacții cu active asimilabile, la care s-au aplicat ajustări care să prezinte o valoare de piață în sensul celei prezentate în SEV 2025.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Având în vedere că obiectul evaluării este proprietate rezidențială de tip apartament în imobil de locuințe colective situat în orașul Brosteni –str. Alecu Bals, fiind în stare nelocuibilă, nu există o piață a închirierilor cu oferte și tranzacții de închiriere de apartamente la stadiu nerenovat, abordarea prin venit a putut fi aplicată, dar nu este o valoare credibilă.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

Abordarea prin cost este relevantă în special pentru activele noi, cu date de punere în funcțiune recente, caz în care se pot estima în mod adecvat deprecierea acumulată, precum și pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piață a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Având în vedere scopul evaluării și caracteristicile proprietății evaluate (apartament în bloc de locuințe, cu teren în cota indiviză), pentru care nu se poate estima o valoare de piață, abordarea prin cost nu s-a putut aplica).

4.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

Imobilul este evaluat la nivelul de finisale inferioare, fara mobilier si investitii realizate de chiriasi.

In cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustarilor aplicate preturilor de vanzare/ofertelor de pret ale proprietatilor comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

- Analizarea informatiilor de pe piata referitoare la proprietatile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vanzare sau se afla sub un contract. Se iau in considerare caracteristici ale proprietatilor cat mai asimilabile proprietatii subiect, pentru a garanta ca vanzarile/ofertele comparabile reflecta actiunile cumparatorilor similar;
- Selectarea proprietatilor comparabile. In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, *ofertele de vanzare de apartamente similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie, respectiv de tranzactii imobiliare.* Acestea sunt prezentate mai jos.

Comparabila 1: [Vând apartament etaj 2 Brosteni • OLX.ro](#)

Postat 05 octombrie 2025

Vând apartament etaj 2

20 000 €

PURCATOR
Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Compartimentare: Semidecomandat Suprafata utila: 34 m²

An constructie: Dupa 2000 Etaj: 2

DESCRIERE

Vând apartament etaj 2, rămâne mobilat ,are aragaz , masina de spălat, frigider. Are dormitor, sufragerie,baie,balcon magazie de lemne. Multe altele detalii la telefon.

ID: 287612551 Vizualizări: 16 **Raportează**

PRIVAT

Dragoi Florentina
Pe OLX din septembrie 2023
Activ pe 06 octombrie 2025

Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intra in cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Brosteni
Suceava

Comparabila 2 [Apartment de vânzare Comuna Ostra Ostra • OLX.ro](#)



[Chat](#)
[♡](#)
[🔔](#)
[Contul tău](#)

[Adaugă anunț nou](#)



[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

Publicat 10 octombrie 2025

Apartment de vânzare Comuna Ostra

10 000 €

POARTĂ LIBERĂ
Vrei finanțare? [🔗](#)

[Calculează rata](#)

[PROMOVEAZĂ](#)
[REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 46 m²

LOCALITATE

[📍 Ostra Suceava](#)



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#) [v](#)

© 2025 OLX.ro. Toate drepturile rezervate.



[Chat](#)
[♡](#)

[PROMOVEAZĂ](#)
[REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 46 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 2

DESCRIERE

Se vinde apartament cu 2 camere, situat în comuna Ostra, județul Suceava, în primul bloc de lângă Primărie. Locuința este la etajul 2, are o suprafață totală de 46,86 mp (suprafață utilă 44.52 mp) și include:

- bucătărie spațioasă
- baie
- dormitor
- sufragerie
- 2 holuri
- debara
- balcon
- magazie pentru lemne (3.7 mp)

Apartamentul este intabulat, liber de sarcini și se vinde URGENT!

Preț: 10.000 EUR Adresă: Ostra, Jud. Suceava – blocul B1, ap. 12 (lângă Primărie)

Contact WhatsApp: 0030 697 175 7808

Comparabila 3 [Apartament de vanzare ostra Ostra • OLX.ro](#)

Pus în vânzare: 06 octombrie 2025

Apartament de vanzare ostra

26 000 €

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică Compartimentare: Nedecomandat Suprafata utilă: 56 m² Etaj: Parter

DESCRIERE

Apartament de 56mp se află la parter și are compartimentare nedecomandată. Recent renovat, parchet laminat. Baia este dotată cu cadă, toaletă și chiuvetă. Mașina de spălat haine nouă și uscător de haine nou. În camera de zi are lumină naturală bună. Bucătăria are electrocasnice moderne. Încălzirea se face pe termo ghimeu.

Locuința se află într-o zonă aproape de școală și magazine.

Este o oportunitate bună pentru cei care caută un apartament accesibil în zonă centrală.

Vino să o vezi și vei descoperi un spațiu ideal pentru tine!

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, regile privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Arată mai multe

Paid clone

Alege abonamentul
 Digital SkyShowtime
 38.99 lei/lună
 DIGI | skySHOWTIME

- Verificarea informațiilor pentru acuratețea acestora privind reflectarea unor situații de piață nepartinitoare, astfel încât comparabilele utilizate să fie cât mai credibile. Comparabilele au **fost verificate prin apel telefonic**, obținându-se informații suplimentare în cazul unor comparabile și estimându-se și un procent/nivel de negociere al ofertelor, în funcție de discuțiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unități de comparație de pe piață, astfel încât să se poată defini și identifica o unitate de comparație, care să explice comportamentul pieței (în cazul analizat unitatea analizată este **pretul total (Eur)**);
- Identificarea diferentelor dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în ceea ce privește toate elementele de comparație adecvate. S-au identificat anumite diferențe între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au fost specificate în cadrul grilei de comparație. Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.
- Ajustarea pretului fiecărei proprietăți comparabile pentru a egaliza diferențele dintre acestea și proprietatea subiect. Pentru a estima semnificația relativă a diferenței dintre elemente s-au utilizat **tehnici cantitative**. *Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustările cantitative ale prețurilor/ofertelor de vânzare. Acestea sunt aplicate sub formă de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate în cadrul estimării valorii proprietății subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza unor date secundare și ajustări aferente costului (pentru anumite elemente de comparație).* Ajustările efectuate sunt prezentate în cadrul grilei de comparație, prezentată mai jos:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA				
UNITATEA DE COMPARATIE: PRET TOTAL (EUR) DE VANZARE				
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
OFERTA DE PRET (EUR)		20,000	10,000	26,000
ELEMENTE NON IMOBILIARE	nu	mobiliat	mobiliat	mobiliat
Ajustare (Eur)		-3,000	-3,000	-3,000
OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR)		17,000	7,000	23,000
OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR/MP) *				
Elemente de Comparatie				
TIP COMPARABILA		oferta	oferta	oferta
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
Ajustari specifice tranzactiei/prețului de oferta				
DREPTURI DE PROPRIETATE	integral	integral	integral	integral
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
CONDITII DE FINANTARE	la piata	similar	similar	similar
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
CONDITII VANZARE	normale	normale	normale	normale
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	fara	fara	fara	fara
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
CONDITII ALE PIETEI		recent	recent	recent
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,000	23,000
Ajustari specifice proprietatii				
LOCALIZARE	str. Alecu Bala, Brosteni	str. G. T. Kibileanu, Brosteni	Ostra	Ostra
Variatie (ajustare) %		0%	10%	10%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,700	25,300
CARACTERISTICI FIZICE				
CALITATEA CONSTRUCTIEI	buana	similar	similar	similar
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,700	25,300
NUMAR DE CAMERE	2	2	2	2
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,000	7,700	25,300
TIP APARTAMENT	semidecomandat	similar	similar	similar
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata		17,000	7,700	25,300
SUPRAFATA UTILA (MP)	42.3	34	45	56
Variatie (ajustare) Eur		-4150	-384	-6189
Valoarea ajustata (Eur)		21150	7316	19111
SUPRAFATA BALCOANE/TERASE (MP)	0.00	0	0	0
Variatie (ajustare) Eur		0	0	0
Valoarea ajustata (Eur)		21,150	7,316	19,111
ETAJ	etaj 3	2	2	parter
Variatie (ajustare) %		-2%	-2%	4%
Valoarea ajustata (Eur)		20,727	7,170	19,875
FINISAJE	inferioare	medii	inferioare	superioare
Variatie (ajustare) Eur		-4000	0	-10000
Valoarea ajustata (Eur)		16,727	7,170	9,875
INCALZIRE	lipsa	soba	soba	soba
Variatie (ajustare) Eur		-300	-300	-300
Valoarea ajustata (Eur)		16,427	6,870	9,575
ANUL P.L.F.	1990	1990	1990	1990
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,427	6,870	9,575
CARACTERISTICI ECONOMICE	normale	normale	normale	normale
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,427	6,870	9,575
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		16,427	6,870	9,575
Total ajustari nete		-573	-130	-13,425
Total ajustari nete (%)		-3%	-2%	-58%
Total ajustare Bruta		8,873	1,530	19,554
Total ajustare Bruta%		52%	22%	85%
Valoarea adoptata : COMPARABILA 2 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)				
Valoare de piata estimata apartament	EUR	6,870	LEI	35,877
Parcare	EUR	0	LEI	0
Valoare de piata estimata proprietate	EUR	6,900	LEI	36,033

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	Ajustari ale elementelor de comparatie
CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)	
ELEMENTE NON IMOBILIARE	
Ajustare (Eur)	Comparabilele s-au ajustat pentru vanzarea complet mobilate
Elemente de Comparatie	
TIP COMPARABILA	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
Ajustari specifice tranzactiei/prețului de oferta	
DREPTURI DE PROPRIETATE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
CONDITII DE FINANTARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
CONDITII VANZARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
CONDITII ALE PIETEI	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
Ajustari specifice proprietatii	
LOCALIZARE	
Variatie (ajustare) %	#REF!
CARACTERISTICI FIZICE	
CALITATEA CONSTRUCTIEI	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
NUMAR DE CAMERE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
TIP APARTAMENT	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
SUPRAFATA UTILA (MP)	
Variatie (ajustare) Eur	Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul ajustat / mp A utilă a fiecărei comparabile; Ajustarea a fost aplicată tuturor comparabilelor înmulțind ajustarea unitară cu diferența de arie utilă între fiecare comparabilă și subiect.
SUPRAFATA BALCOANE/TERASE (MP)	
Variatie (ajustare) Eur	Ajustarea unitară în cazul fiecărei comparabile a fost estimată prin prețul ajustat / mp Balcon/terasa a fiecărei comparabile; Ajustarea a fost aplicată tuturor comparabilelor înmulțind ajustarea unitară de 500 EUR/MP rezultată în urma analizei datelor secundare cu diferența de arie balcon/terasa între fiecare comparabilă și subiect.
ETAJ	
Variatie (ajustare) %	Comparabilele 1 și 2 s-au ajustat negativ, iar comp. 3 s-a ajustat pozitiv deoarece în urma analizei datelor secundare s-a constatat că prețul apartamentelor situate la etaj superior și parter sunt mai mici cu cea 2 și 8 % decât cele situate la etaje inferioare.
FINISAJE	
Variatie (ajustare) Eur	Comp. s-au ajustat negativ cu 4000 euro pentru diferența de finisaje medii la inferioare și de 10000 euro de la finisaje superioare la cele inferioare, s-a luat în calcul o medie de 100 euro/mp și 200 euro/mp
INCALZIRE	
Variatie (ajustare) Eur	S-au ajustat comparabilele pentru costul sobelor
ANUL P.I.F.	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari
CARACTERISTICI ECONOMICE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari:
UTILIZARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari :
ELEMENTE NONIMOBILIARE	
Variatie (ajustare) %	0%
Valoarea adoptata : COMPARABILA 2 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)	Comparabila selectata a fost cea care are cele mai mici ajustari % brute si este cea mai similara proprietatii subiect.

- Reconcilierea diferitelor indicatii asupra valorii obtinute din analiza comparabilelor intr-un interval de valori si apoi intr-o indicatie unica a valorii. Avand in vedere rezultatele obtinute, indicatia valorii obtinute in cadrul abordarii, care este cea mai aproape de proprietatea subiect, rezulta din alegerea comparabile cu cele mai mici ajustari brute si anume **proprietatea comparabila 2**.

Astfel, valoarea de piata a proprietatii analizate in urma aplicarii abordarii prin piata este:

6.900 EUR (36.033 LEI)

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea directă. Aceasta este o metodă utilizată pentru a converti venitul anual așteptat într-o indicație asupra valorii, fie prin împărțirea venitului net estimat cu o rată de capitalizare adecvată, fie prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător. Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din datele de piață.

Multiplicatorii venitului brut (MVB) se utilizează pentru compararea caracteristicilor proprietăților generatoare de venit. Venitul brut potențial sau efectiv poate fi convertit într-o opinie asupra valorii prin aplicarea unui multiplicator relevant al venitului brut. Aceasta metodă de capitalizare este corelată, din punct de vedere matematic, cu capitalizarea directă, deoarece ratele reprezintă inversul multiplicatorilor sau factorilor. Pentru a obține un multiplicator al venitului brut din datele de piață, trebuie să existe vânzări/oferte ale proprietăților care au fost închiriate la momentul vânzării sau care ar fi fost închiriate într-un timp scurt. Raportul dintre prețul de vânzare al proprietății și venitul brut anual la momentul vânzării sau cel previzionat în primul an de deținere reprezintă multiplicatorul venitului brut.

Elementele și etapele necesare calculului valorii proprietății aplicând această metodă sunt :

- **Venitul brut potențial VBP** – venitul lunar potențial obținut din închirierea proprietății;
- **Preturi ale apartamentelor expuse** pe piață pentru vânzare în zona analizată sau în zone asimilabile apropiate proprietății supuse evaluării și comparabile cu aceasta;
- **Chirii ale proprietăților expuse** pe piață pentru vânzare în zona analizată sau în zone asimilabile apropiate proprietății supuse evaluării și comparabile cu aceasta;

- **Calculul multiplicatorului chiriei brute** pe baza informațiilor comparabile de piață.

- **Convertirea venitului brut potențial** în valoare prin aplicarea multiplicatorului chiriei brute la acesta, formula de calcul fiind: $V = VBP \times MCB$;

Comparabilele utilizate și calculul sunt prezentate mai jos, ofertele folosite fiind pentru apartamente cu 3 camere, cu suprafețe apropiate ca subiectul, din zone similare

Ipotezele și calculele utilizate în cadrul metodei sunt prezentate mai jos.

- Venitul brut efectiv (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 1,0 și 4,0 EUR/mp/lună. Având în vedere zona de amplasare, tipul și caracteristicile fizice ale proprietății analizate, precum și faptul că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mobilate și utilitate, chiria medie de piață selectată este de 60 EUR/lună.

Multiplicatorul venitului brut efectiv a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață: Intervalul obținut pentru multiplicatorul chiriei brute este de 100-167. Având în vedere scopul evaluării, în cadrul metodei s-a utilizat multiplicatorul brut de 100 aferent comparabilei 2.

ABORDAREA PRIN VENIT - VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI				
ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4
Numar de camere	2	2	2	2
Suprafata (mp)	42.30	34.00	44.52	56.00
Preturi de vanzare estimate (EUR)		20,000	10,000	26,000
Chirii brute lunare (EUR)		120	100	200
Chirie unitara (Eur/mp)		3.53	2.25	3.57
MCB (Multiplicatorul chiriei brute)		167	100	130
MCB			100	
Chirie medie de piata (estimata)- EUR			60	
Curs Valutar	12/05/2026		5,2222	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		6,000	
	LEI		31,333	

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Criteriile care stau la baza estimării valorii finale, fundamentate și justificate sunt:

1. **Adecvarea** unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței. Având în vedere tipul proprietății (**proprietate rezidențială de tip apartament**) cea mai potrivită și adecvată abordare este **prin piață**.
2. **Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind închirierile și chiriile este mai slabă și mai puțin relevantă decât în cazul vânzărilor, piața tranzacțiilor fiind activă în zona analizată (**pieța fiind una a cumparatorului la momentul actual**).
3. **Cantitatea informațiilor**. Informațiile privind închirierile sunt mai puțin numeroase având în vedere că proprietatea evaluată este un **apartament în locuința de tip bloc de locuințe colective** și investiția într-un astfel de spațiu se face în general pentru a fi locuit de către proprietari (piața din România fiind caracterizată de procentul ridicat al proprietarilor de imobile rezidențiale). Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**proprietate rezidențială – apartament în imobil de locuințe colective - bloc**) și scopul evaluării (**garantarea împrumutului**), este **comparația directă – analiza cantitativă din cadrul abordării prin piață**. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, precum și raționamentul profesional, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

6.900 EUR = 36.033 LEI RON

ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Harta localizare
ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietății

Expert Evaluator
Robu Dorut



Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE

