



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, str. Gheorghe Asachi nr.3, bl.3, ap.12, către domnii Lepădatu Camelia Gina și Lepădatu Dorică în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de consilierii locali: Radu Nițu și Lupu Cătălina, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani,
- analizând referatul de aprobare nr.84318/16.09.2020 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate, înregistrat la nr. 84503/16.09.2020, privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, str. Gheorghe Asachi nr.3, bl.3, ap.12, către domnii Lepădatu Camelia Gina și Lepădatu Dorică în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare;
- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 16.09.2020 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani ;
- văzând cererea nr.82046/09.09.2020 prin care doamna Lepădatu Camelia Gina a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie;
- în conformitate cu Decretul - Lege nr. 61/1990, cu modificările și completările ulterioare a Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 244/2011 ;
- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Oancia Nicolae, înaintat prin cererea de cumpărare;
- În baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c) și alin. 6 lit.(b), art. 139 alin.3 lit.(g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

ART. 1 Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind prețul de achiziție al locuinței – apartament situată în Focșani, str. Gheorghe Asachi nr.3, bl.3, ap.12, ce face obiectul vânzării, anexă la prezenta de hotărâre..

ART.2 Se aprobă vânzarea locuinței - apartament situată în Focșani, str. Gheorghe Asachi nr.3, bl.3, ap.12, în suprafață utilă de 70,50 mp., către domnii Lepădatu Camelia Gina și Lepădatu Dorică, la prețul de 183.745,00 lei, conform raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre.

ART.3 Odată cu vânzarea se transmite domnilor Lepădatu Camelia Gina și Lepădatu Dorică dreptul de folosință, pe durata existenței construcției, asupra terenului aferent apartamentului, din suprafața totală de teren pe care este construit întregul imobil – bloc.

ART.4 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul de administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
Mihai NEDELCU

Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

RAPORT DE EVALUARE



Evaluarea proprietății imobiliare Apartament cu 4 camere, situat în Focșani, Str.Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, jud.Vrancea cod poștal 620009, proprietatea UAT – Municipiul Focșani, domeniul privat.

CLIENT

Lepădatu Camelia Gina

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

08 Septembrie 2020





CUPRINS

<i>Declarație de conformitate</i>	3
<i>Scrisoare de transmitere</i>	4
<i>Rezumatul concluziilor importante</i>	5
CAPITOLUL 1	6
<i>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare</i>	6
1.1 Tipul de evaluare	6
1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate	6
1.3 Identificarea proprietății de evaluat,.....	6
1.4 Identificarea drepturilor de proprietate	6
1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării	6
1.6 Tipul de valoare și definiția acestuia.....	7
1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale și condiții limitative.....	7
1.8 Procedura de evaluare	8
1.9 Sursele de informații utilizate	8
CAPITOLUL 2	10
<i>Prezentarea datelor</i>	10
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare	10
2.2 Descrierea proprietății	11
2.2.1. Descrierea construcției de bază (blocul)	11
2.2.2 Descrierea proprietății imobiliare (apartamentul)	12
2.3 Date despre localizare și vecinătăți	18
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii	20
2.4.1 Aria de piață a proprietății imobiliare	21
2.4.2 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței.....	21
CAPITOLUL 3	25
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	25
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)	25
3.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber.....	25





3.1.2 Determinarea CMBU a proprietății construite	26
3.2 Abordarea prin piață	26
3.2.1 Abordarea prin piață a proprietății imobiliare <i>Apartament cu 4 camere</i>	27
3.3 Abordarea prin venit	31
3.3.1 Abordarea prin venit a proprietății imobiliare	32
3.4 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor	37
ANEXE.....	39





Declarație de conformitate

Ing.Oancia Nicolae, membru titular A.N.E.V.A.R., cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părținătoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport nu are nicio legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2020, standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nei Lepădatu Camelia Gina, inspecția fiind efectuată în data de 05.09.2020. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă de la nicio altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R

Nr. legitimație: 17969





Scrisoare de transmitere

Către : Lepădatu Camelia Gina

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare *Apartament cu 4 camere*, situat în Focșani, *Str.Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, jud.Vrancea cod poștal 620009*, proprietatea UAT – Municipiul Focșani, domeniul privat.

Lucrarea reprezintă estimarea *valorii de piață a proprietății imobiliare în scopul cumpărării acesteia*.

Inspekția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în intervalul 05.09.2020 – 08.09.2020.

Datele de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 09.05.2020 și un curs de referință BNR de 1€ = 4.8492 lei.

Valoarea de piață estimată este:

$$V_p = 37.892 \text{ €}$$

$$V_p = 183.745 \text{ lei}$$

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696



Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: Apartament cu 4 camere

Adresă proprietate: Strada Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, Mun. Focșani, jud. Vrancea, cod poștal 620009

Suprafață: Suprafața utilă Su = 70,5 mp.

Proprietarul : UAT – Municipiul Focșani

Beneficiarul raportului de evaluare: Lepădatu Camelia Gina

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietatea este liberă de sarcini

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea cumpărării.

Dreptul evaluat: Dreptul deplin de proprietate

Data evaluării: 05.09.2020

Curs de schimb BNR: 1€ = 4.8492 lei

Valori estimate rezultate: în lei și Euro

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului *indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate*, la data de 05.09.2020 este:

Valoare de piață proprietate: $V_p = 37.892 \text{ €}$

$V_p = 183.745 \text{ lei}$

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696





CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin contractul de prestări servicii nr. 408/05.09.2020 se evaluează dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare *Apartament cu 4 camere*, în vederea estimării valorii de piață a acesteia în vederea cumpărării.

1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate

Prezentul raport de evaluare se adresează d-nei *Lepădatu Camelia Gina*, cu domiciliul în *Focșani, Str.Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, jud.Vrancea*, în calitate de client și beneficiar iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață.

1.3 Identificarea proprietății de evaluat,

Proprietatea ce face obiectul evaluării este formată dintr-un *Apartament cu 4 camere*, situat în *Focșani, Str.Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, jud.Vrancea cod poștal 620009*. Inspecția a fost efectuată de către evaluator, Oancia Nicolae, în prezența d-nei *Lepădatu Camelia Gina* la data de 05.09.2020 (vezi *Fișa de inspecție anexată*).

1.4 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin al UAT - *Municipiul Focșani* asupra proprietății de evaluat conform *Contractului de închiriere nr.351/134 din 25.08.2020*.

1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 05.09.2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1€ = 4.8492 lei.





1.6 Tipul de valoare si definiția acesteia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este *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.*

1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale si condiții limitative.

- evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra proprietății evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.
- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- se presupune că titlurile de proprietate sunt bune și tranzacționabile, în afara cazului în care se specifică altfel.
- suprafața utilă a apartamentului a fost obținută din contractul de închiriere pus la dispoziție de client.
- evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirilor, terenurilor sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu;
- evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra clădirii ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii





ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

- estimarea valorilor de piață a fost făcută în moneda euro și lei

Nu avem ipoteze speciale.

CONDIȚII LIMITATIVE

- prezentul raport sau părți ale sale nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afară de cazul în care s-a convenit altfel;
- valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

1.8. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
-

1.9. Sursele de informații utilizate

- SEV 100 Cadrul general





- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb valutar BNR din 05.09.2020
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietate: *Contractului de închiriere nr. 351/134 din 25.08.2020*



Prezentarea datelor

Proprietatea imobiliară *Apartament 4 camere* este proprietatea UAT – Municipiul Focșani, domeniul privat și, conform Contractului de închiriere nr. 351/134 din 25.08.2020, Lepădatu Camelia Gina, împreună cu Lepădatu Dorică (soțul) și Lepădatu Dan Ramona (fiica) au calitatea de chiriași.

1. 凡在本行开立存款账户的客户，均可向本行申请开立支票。
 2. 支票的有效期为自签发之日起 10 个工作日内。
 3. 支票的金额不得超过账户余额。

号数 11

1941

[illegible]

電 報 局

[illegible]

1. 在下列各数中，找出所有质数：
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

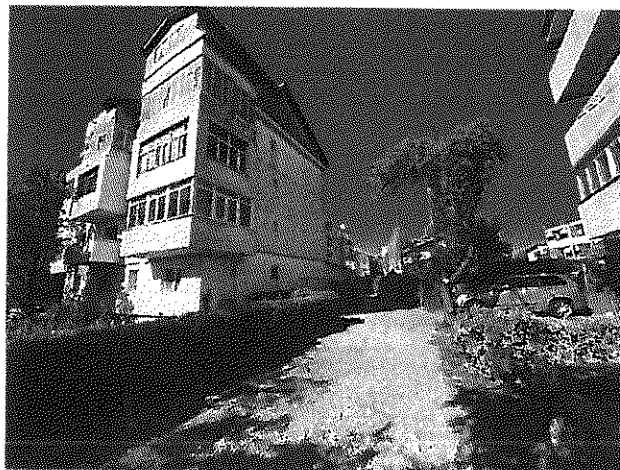
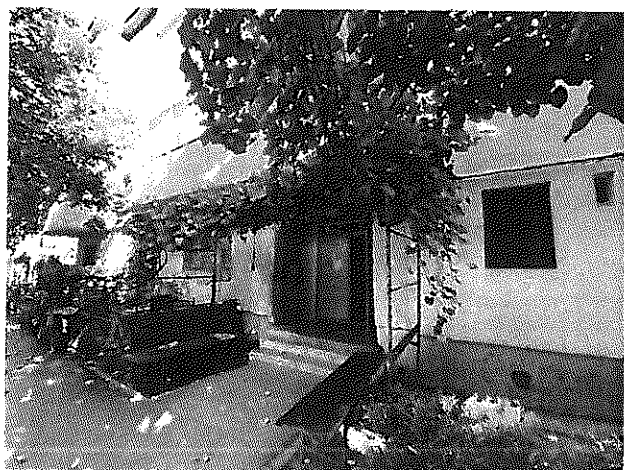
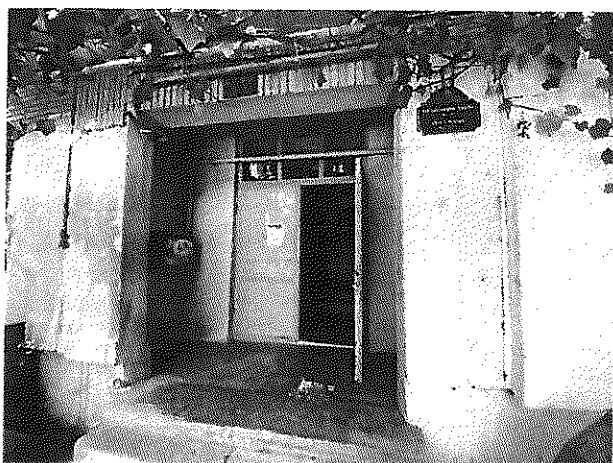


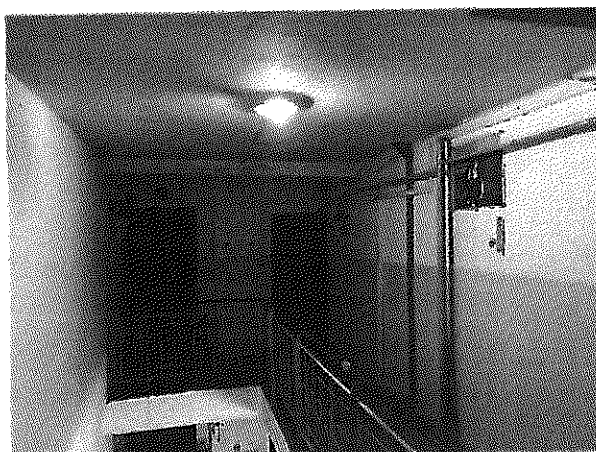
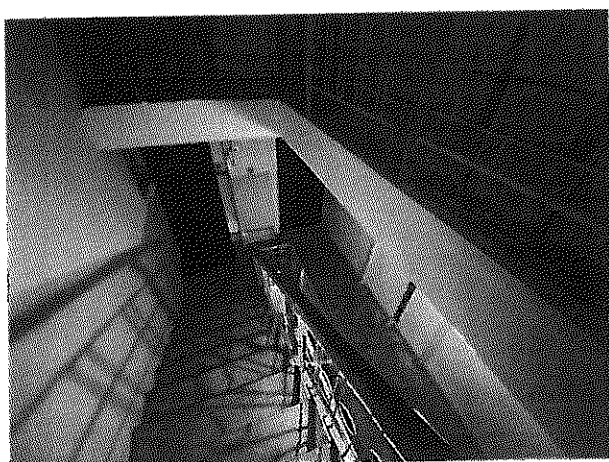
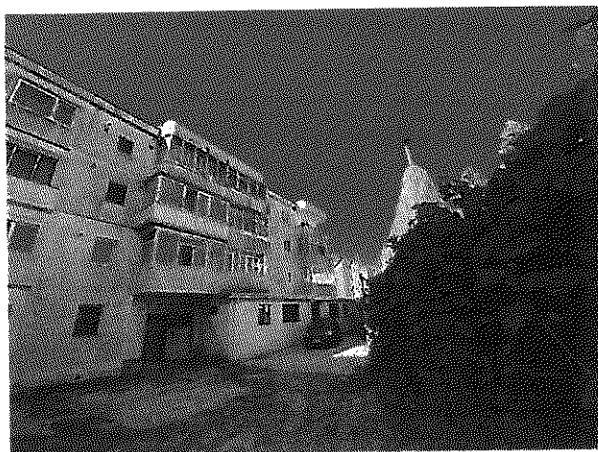


2.2 Descrierea proprietății

2.2.1. Descrierea construcției de bază (blocul)

Bloc de apartamente cu regim de înălțime S+P+3E are anul punerii în funcțiune în anul 1987 (conf. declarației clientului), având structura de rezistență din fundații din beton, elevații din prefabricate și închis la partea superioară de o terasă necirculabilă ce elimină apele pluviale sau cele rezultate din topirea zăpezilor, prin interiorul clădirii, pe coloane de pvc. Imobilul dispune de instalații electrice, sanitare, canalizare model obișnuit. Ușa de la intrare este din metal. Blocul are finisări de o calitate medie, o stare tehnică satisfăcătoare și nu are lift. Terasa blocului necesită înlocuirea hidroizolației pe anumite porțiuni.





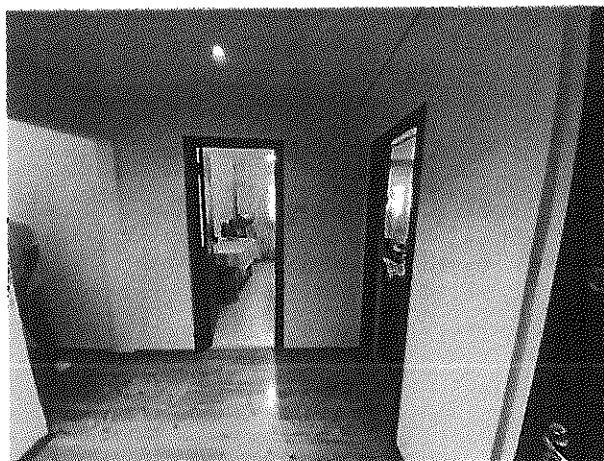
2.2.2 Descrierea proprietății imobiliare (apartamentul)

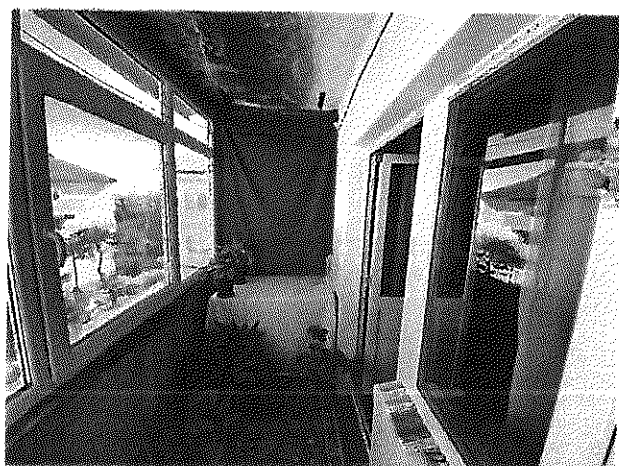
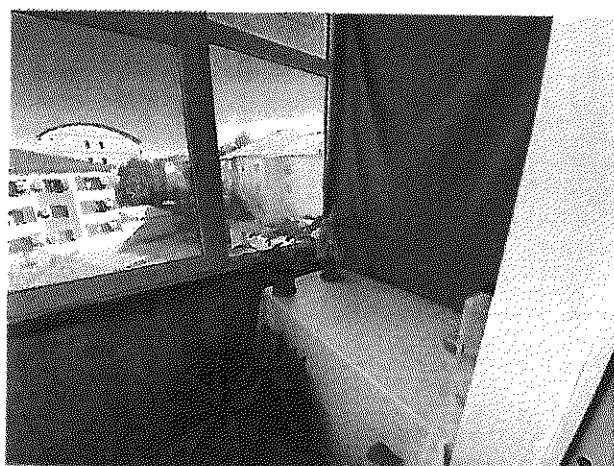
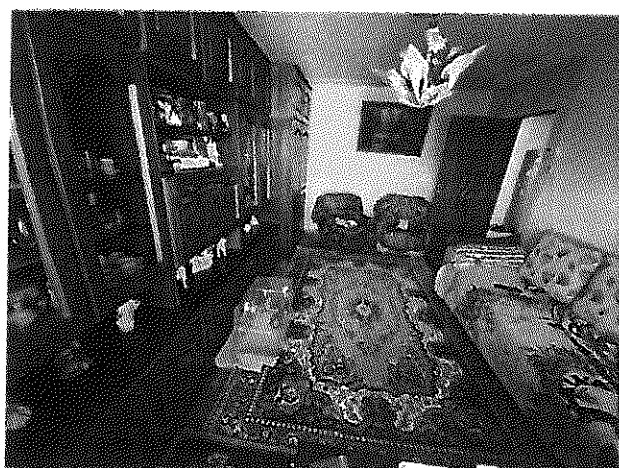
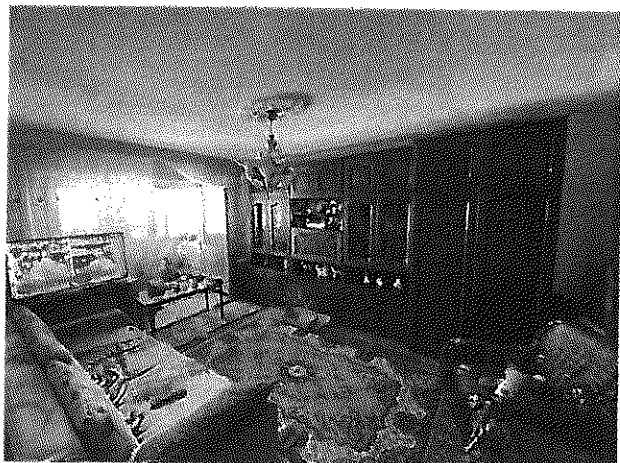
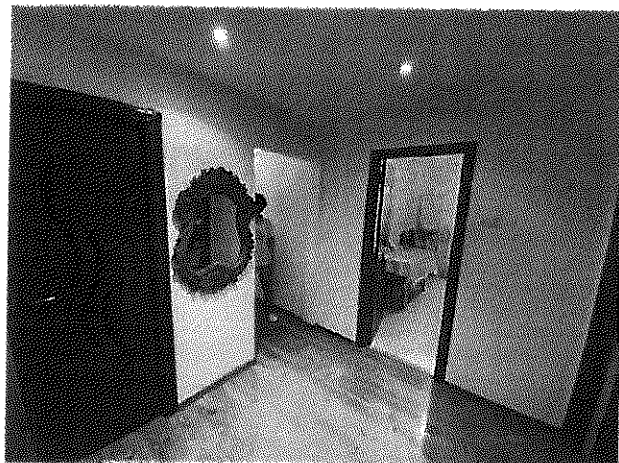
Apartamentul se află la etajul 3 (ultimul), este decomandat și este compus din 4 camere, bucatărie, 2 băi, 2 holuri, 2 balcoane și o cămară. Suprafața utilă a apartamentului este de 70,5 mp. conf *Contractului de închiriere nr. 351/134 din 25.08.2020*. Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente cadastrale din care să rezulte dispunerea și suprafețele camerelor. Suprafața construită se estimează conf. GEV 500 ca fiind suprafața utilă multiplicată cu coeficientul 1,4 și este $S_c = 98,4$ mp. Suprafața terenului în cotă indiviză aferent apartamentului nu este cunoscută.

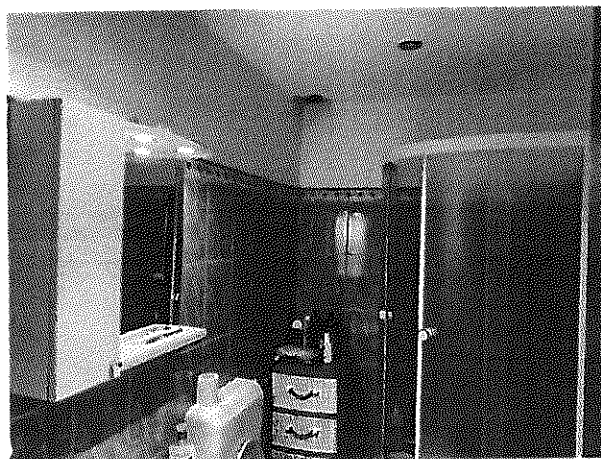
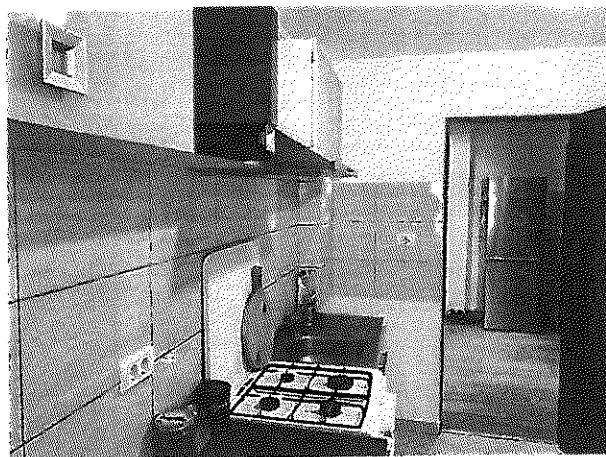
Din punct de vedere al instalațiilor funcționale, al finisajelor și a stării tehnice apartamentul se împarte în două. Prima parte, formată din două camere, holul de intrare, bucatăria, o baie și un balcon are următoarele caracteristici:



- *Finisajul interior* – finisajul interior este de calitate medie, cu pereții tencuiți, gletuiți și vopsiți acrilic, iar în baie sunt acoperiți cu plăci de faianță. Pardoselile sunt realizate din plăci de gresie la bucătărie și baie iar în camere și holul de la intrare avem parchet laminat de calitate medie. Tâmplăria interioară este realizată din MDF iar cea exterioară este din PVC cu geam termopan. Ușa de intrare este metalică.
- *Instalațiile electrice* – Apartamentul este dotat cu instalație electrică monofazată și curenți slabi de 6V și 9V. Instalația electrică este de tip îngropată, cu conductori din cupru ce alimentează corpurile de iluminat, prizele monofazate și tabloul cu siguranțe fuzibile.
- *Instalațiile sanitare* - alimentarea cu apă potabilă se face prin țeavă de PVC la fel ca și scurgerea apelor menajere. Obiectele sanitare sunt : chiuvetă-inox cu baterie corp ceramic, vas WC cu rezervor la semiînălțime, cabină de duș.
- *Instalațiile de încălzire și ventilație* - apa caldă și căldura sunt asigurate de o centrală termică pe gaz iar încălzirea este efectuată cu calorifere din aluminiu.
- Balconul este închis cu tâmplărie PVC cu geam termopan și prezintă urme de inundație. Starea tehnică
- Toate instalațiile funcționale și finisajele sunt în stare tehnică bună.
- *La cererea clientului menționăm că centrala termică și instalația aferentă au fost instalate de client conform facturilor și chitanțelor anexate.*





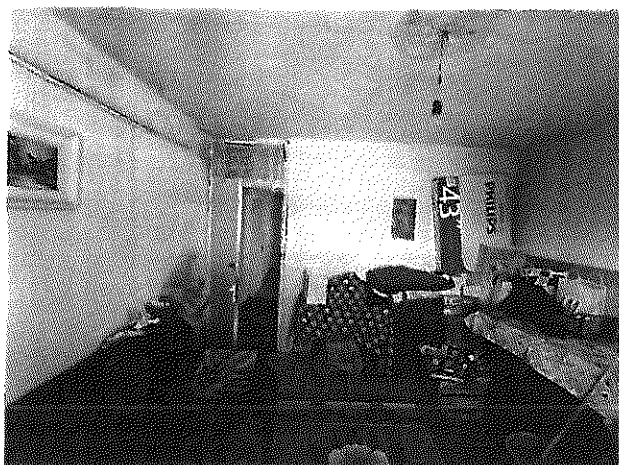
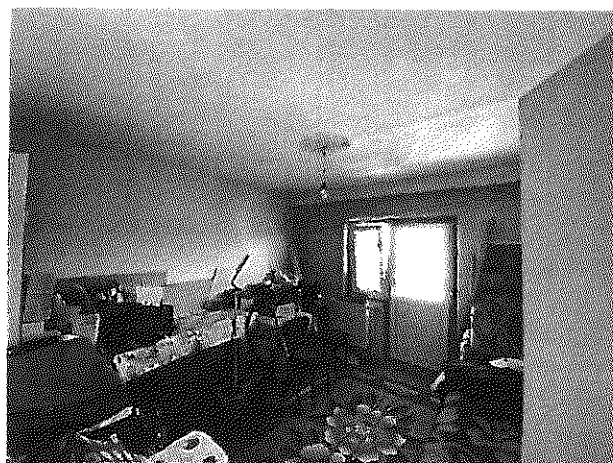
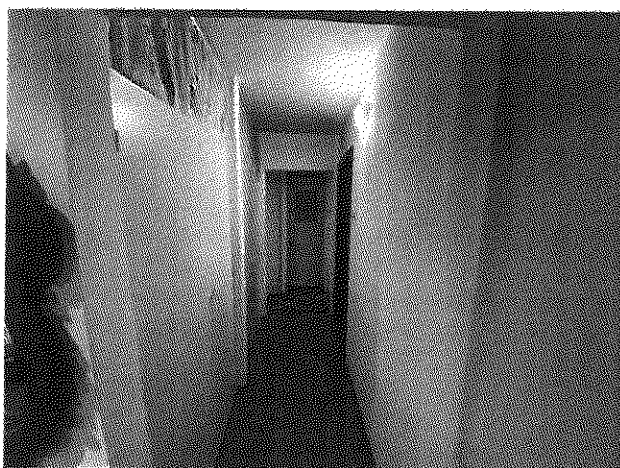


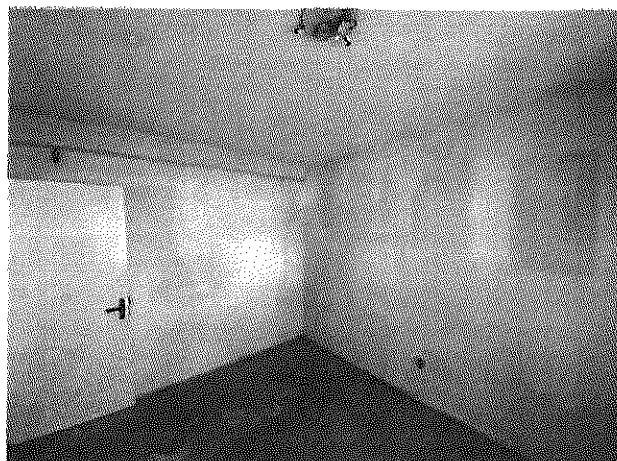
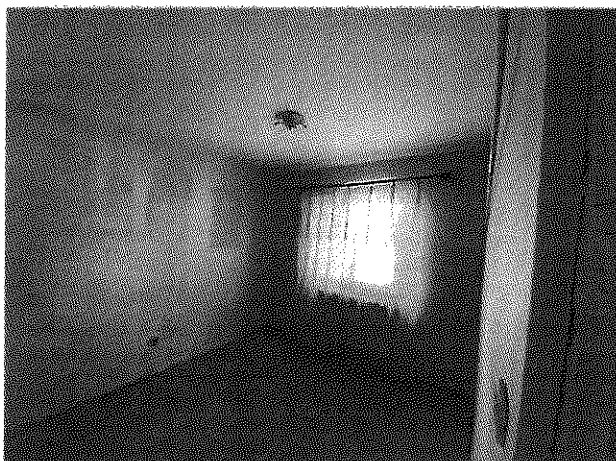
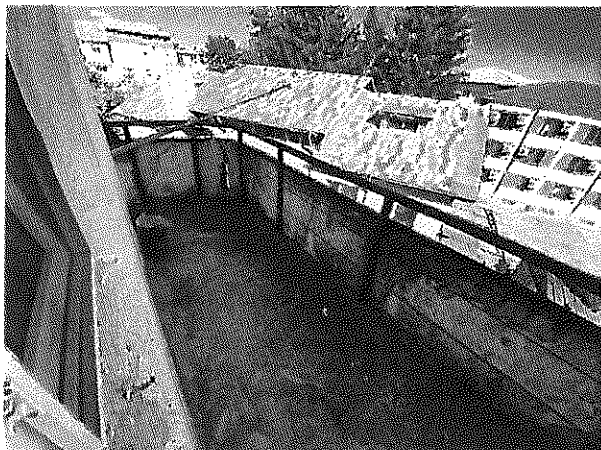
A doua parte, formată din două camere, o baie și un balcon are următoarele caracteristici:

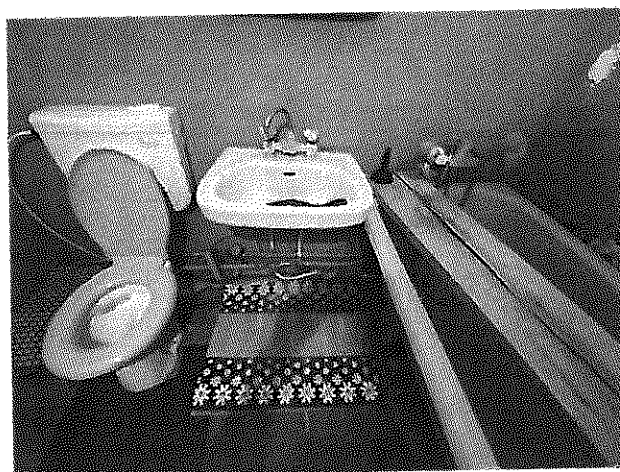
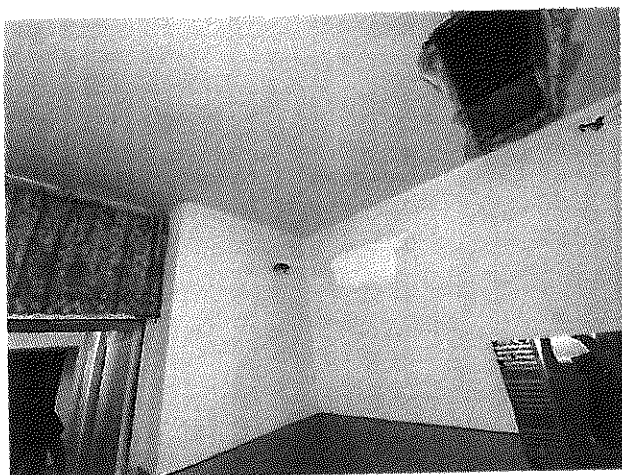
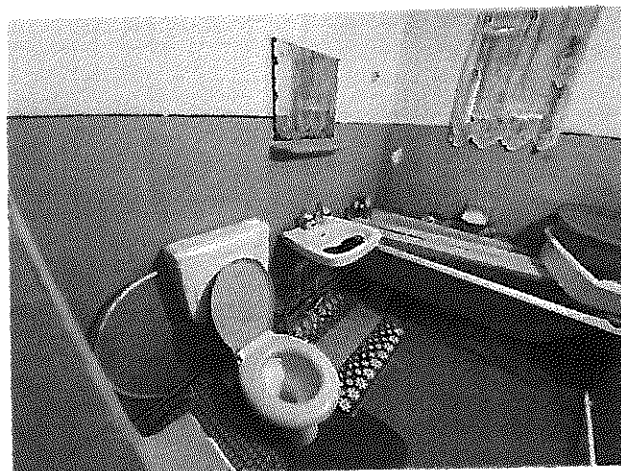
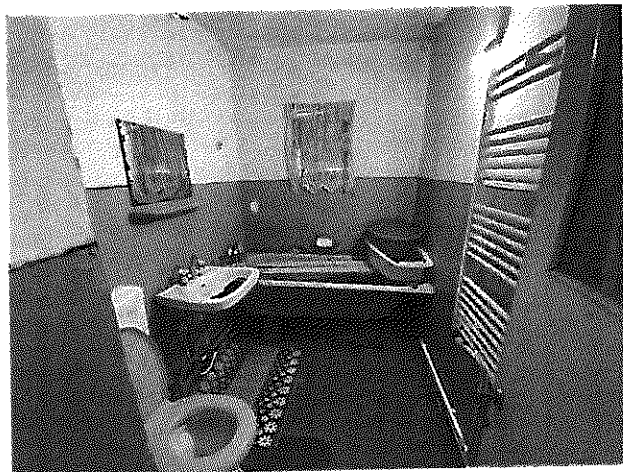
- *Finisajul interior* – finisajul interior este de calitate obișnuită, cu pereții tencuiți și zugrăviți, iar în baie vopsiți. Pardoselile sunt realizate din parchet din lemn în camere iar în baie din ciment. Tâmplăria interioară este realizată din PAL iar cea exterioară este din lemn și PVC.
- *Instalațiile electrice* – Apartamentul este dotat cu instalație electrică monofazată și curenți slabi de 6V și 9V. Instalația electrică este de tip îngropată, cu conductori din cupru ce alimentează corpurile de iluminat, prizele monofazate și tabloul cu siguranțe fuzibile.



- *Instalațiile sanitare* - alimentarea cu apă potabilă se face prin țevă de PVC la fel ca și scurgerea apelor menajere. Obiectele sanitare sunt: chiuvetă cu baterie corp ceramic, vas WC cu rezervor la semiînălțime.
- *Instalațiile de incalzire și ventilație* - apa caldă și căldura sunt asigurate de rețeaua orășenească de termoficare. În una din camere lipsește caloriferul.
- Balconul nu este închis
- Ambele camere, baia, holul și balconul sunt în stare de degradare și necesită renovare. În una din camere lipsește caloriferul, parchetul este umflat de umezeală, pereții prezintă urme de igrasie. În baie geamul lipsește, o porțiune de tavan este căzută, chiuveta este distrusă, pereții prezintă urme de igrasie.







2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietatea imobiliară de evaluat este situată în Focșani, Str.Gheorghe Asachi, nr.3, Bl.3, Ap.12, jud.Vrancea cod poștal 620009, în partea vestică a municipiului. Focșani este municipiul de reședință al județului Vrancea, la limita între regiunile istorice Moldova și Muntenia, România, format din localitățile componente Focșani (reședința), Mândrești-Moldova și Mândrești-Munteni. Are o populație de 79.315 locuitori conform recensământului din 2011.

În apropierea proprietății imobiliare avem sediul Poliției Municipiului Focșani, Gara Focșani, Supermarketul Penny Market, Cimitirul Sudic, Colegiul Economic Focșani, Biserica Sfântul Spiridon, câteva magazine de cartier, o unitate farmaceutică. Cartierul este format din blocuri cu locuințe unifamilare până la Strada Războieni, după care începe o zonă de case.





2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un process de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Aria de piață a proprietății imobiliare

Analizând localizarea și caracteristicile proprietății de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața apartamentelor situate în zona median vest a Municipiului Focșani, iar ca subpiață piața apartamentelor cu 3 – 4 camere cu suprafețe utile peste 70 mp.. Prețurile unitare de vânzare la aceste terenuri sunt cuprinse în intervalul 500 €/mp.-850 €/mp., iar prețurile de închiriere sunt între 250 € - 300 €, funcție de localizare, gradul de finisare și dotare, etaj și suprafață.

2.4.2 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

- **Definirea pieței**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din apartamentele cu 3 – 4 camere situate în zona median vestică a municipiului Focșani.

- **Analiza pieței**

Cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de măsurile luate de autorități pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, toată luna aprilie și jumătate





din luna mai fiind petrecute sub imperiul restricțiilor de circulație impuse populației în timpul stării de urgență. În acest context, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (atât apartamente, cât și case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% față de trimestrul anterior, după cum relevă datele centralizate de Analize Imobiliare.

Spre comparație, în primele trei luni ale anului, când pe piața autohtonă au început să fie resimțite primele efecte ale pandemiei (din luna martie), prețurile locuințelor consemnau un avans trimestrial de 2,7%. Pe de altă parte, diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de +7,1% – cifră ce marchează un declin de peste două puncte procentuale față de T1 2020, dar se situează foarte aproape de nivelul consemnat în T4 2019, anume +7,4%.

Cât despre prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat relevă, pentru primele trei luni din 2020, un avans trimestrial de 1,2% și, respectiv, unul anual de 5,5% la nivelul Uniunii Europene. Datele statistice pentru România, însă, indică o creștere trimestrială de 3,3%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, de +8,1%. În ambele cazuri avem de-a face, așadar, cu evoluții pozitive mai accentuate decât media valabilă la nivel de regiune: piața locală s-a situat, de altfel, în jumătatea superioară a clasamentului scumpirilor din UE, ocupând locul al șaselea (în cel trimestrial) și, respectiv, al optulea (în cel anual).

- Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe fondul crizei din domeniul sanitar, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a resimțit, în perioada aprilie-iunie, un efect firesc al măsurilor restrictive impuse de autorități. Cu toate acestea, aproximativ 135.400 de potențiali cumpărători au continuat să caute, pe Imobiliare.ro, apartamente și case scoase la vânzare în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă o scădere de circa 21% față de cele trei luni anterioare (când de proprietăți rezidențiale se interesau peste 171.000 de vizitatori); față de perioada similară a anului 2019, diferența este, însă, ceva mai redusă, cifrându-se la -18%.

Comparativ cu primul trimestru din 2020, acest indicator a consemnat o tendință descendentă în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare. Cel mai mare declin al cererii, în cuantum de 40% din total, a avut loc în Cluj-Napoca, orașul cu cel mai mare nivel al prețurilor fiind urmat de Iași (-32%), Timișoara (-





29%), Braşov (-22%), dar şi Constanţa (-21%). Bucureştiul, pe de altă parte, o piaţă de peste opt ori mai mare decât Iaşiul, spre exemplu, a consemnat, ca pondere, un recul trimestrial al cererii de doar 14%. Scăderi pe linie au fost înregistrate şi comparativ cu perioada similară a anului anterior, în fruntea acestui clasament aflându-se tot Cluj-Napoca (cu un declin de 35% la 12 luni), iar, la polul opus, tot Capitala (cu -11%).

Comparativ cu acum cinci ani, însă, interesul pentru achiziţia de locuinţe a fost, trimestrul trecut, cu 24% mai mare, creşteri ale acestui indicator putând fi observate în cinci dintre cele şase mari centre regionale analizate. Cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Braşov (+67%), oraşul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iaşi (+62%), Constanţa (+35%), Bucureşti (+21%) şi, respectiv, Timişoara (+9%). (De menţionat ar fi că, dată fiind dimensiunea pieţei din Capitală, avansul consemnat aici a fost, ca volum, şi cel mai consistent.) Pe de altă parte, Cluj-Napoca reprezintă excepţia de la regulă: faptul că cererea de locuinţe s-a menţinut la un nivel relativ constant în ultimii cinci ani (în condiţiile unui recul de doar 1%) poate fi pus în legătură cu nivelul ridicat al preţurilor practicat pe piaţa rezidenţială locală.

• Analiza ofertei competitive

După consultarea ofertelor proprietăţi imobiliare tip apartament cu 3 – 4 camere disponibile în Mun.Focşani, oferte publicate on-line, am identificat un număr de 21 apartamente aflate la vânzare (vezi tabelul de mai jos).

Nr.crt	Adresă	Localizare	Nr.camere	Su.	Etaj	Nr.băi	Balcon	Finisare	Stare tehnică	Centrală	An PIF	Izolare ext.	Modul	Preţ €	Preţ unitar	Column1
			Ap.						termică						€/mp.	
1	Zonă Longinescu	median vest	3	72	3/3	2	2	medie	bună	da	1986	da	nu	59.000	819	*
2	Zonă Longinescu	median vest	3	72	2/3	2	2	normală	bună	da	1980	da	nu	58.500	813	*
3	Zonă Războieni - Longinescu	median vest	3	70	2/3	2	2	medie	bună	da	1980	da	nu	58.500	836	*
4	Zonă centrală	central	4	90	4/4	2	2	medie	bună	da	1980	da	nu	59.000	656	
5	Zonă Războieni	median vest	3	72	parter/3	2		normală	bună	da	1990		nu	49.000	681	*
6	Zonă GEC Bahne	median	4	52	4/4	1	1	medie	bună/renovat	da	1980		nu	48.000	923	
7	Strada Capaş	median	4	90	1/3	2	2	medie	bună/renovat	da	1996		bucataria	75.000	833	
8	Str. Pictor Ōrgorescu	median bahne	4	80	2/4	2	2	medie	bună/renovat	nu	1980		nu	66.000	825	
9	Str. Câmpului	median - ext	4	100	4/4	2	2	medie	bună/renovat	da	1990	da	nu	80.000	800	
10	Str. Alina Parc	median sud	4	90	2/3	2	2	medie	bună	da	1980	da	da	65.500	728	
11	Str. Revoluţiei	median sud	4	61	3/4	1	1	medie	bună/renovat	da	1982	da	da	63.500	1.041	
12	Strada Pandurii	median bahne	4	79	4/4	2	2	normală	necesită renovare	nu	1979	da	nu	43.000	544	
13	Strada Războieni	median vest	4	89	2/3	2	2	medie	bună/renovat	da	1987	da	nu	80.000	899	*
14	Zonă Zăneşti Sud	median sud	4	62	2/4	1	1	medie	bună	da	1980	da	nu	46.000	742	
15	Zonă Piaţa Moldovei	central	4	80	4/4	2	2	medie	bună	da	1985	da	nu	57.000	713	
16	Zonă Sud	median sud	4	90	3/3	2	2	medie	bună	da	1980	nu	nu	54.500	606	
17	Strada Eroilor	central	4	80	4/4	2	2	normală	necesită renovare	nu	1980	nu	nu	59.500	744	
18	Str. Penes Curtănu	central	4	80	1/4	2	2	normală	necesită renovare	da	1980	nu	nu	59.000	738	
19	Str. Vamii	central	4	83	3/3	2	2	normală	bună	nu	1976	nu	nu	69.000	742	
20	Zonă Episcopul Judeţean	median nord	4	85	parter/3	2	nu	normală	bună	nu	1986	nu	nu	56.000	659	
21	Zonă Primărie	central	4	101	1/3	2	2	normală	bună	da	1982	da	nu	80.000	792	





Din analiza caracteristicilor acestor proprietăți imobiliare putem extrage câteva concluzii:

- Oferta de apartamente cu 4 camere în zona de piață median vest este redusă, predominante fiind cele cu 3 camere. În general, pe ansamblul Mun. Focșani, oferta de apartamente cu 4 camere este redusă. Din acest motiv în analiza pieței am inclus și apartamente cu 3 camere situate în zona de piață menționată.
- Prețurile unitare de ofertă sunt cuprinse între 540 €/mp. și 900 €/mp.
- Prețurile unitare sunt mai mici la apartamentele situate la parter și la ultimul etaj.bilă
- Se observă că suprafața apartamentului nu are o influență vizibilă asupra prețului unitar.

- Echilibrul pieței

Analizând piața imobiliară a apartamentelor cu 4 camere se poate desprinde concluzia că aceasta este o piață slabă, cu puține oferte viabile și cu și mai puține tranzacții. În concluzie, astăzi avem încă o piață a cumpărătorilor, urmând ca peste un viitor nu foarte depărtat (dacă actualul ritm investițional se menține) ca aceasta să se transforme într-o piață a vânzătorilor.





CAPITOLUL 3

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai buna utilizare este definită astfel:

Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conform acestei definiții CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii ,respectiv să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă - să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite.

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente si potențiale este in ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

În cazul proprietăților imobiliare determinarea CMUB se face in doi pași: prima data se determină CMBU a terenului considerat liber apoi CMBU a proprietății construite iar la final se trag concluziile.

3.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber

Deoarece proprietatea imobiliară evaluate este un apartament situate într-un imobil cu spații în condominiu estimăm că CMUB a terenului considerat liber este rezidențială





3.1.2 Determinarea CMBU a proprietății construite

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care ar trebui să fie realizată pe o proprietate, prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei celei mai bune utilizări a terenului considerat liber. În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

1. demolarea construcțiilor existente și redevoltarea terenului
2. continuarea utilizării existente
3. modificarea utilizării existente

Deoarece proprietatea construită este un apartament situat la ultimul etaj al blocului cu locuințe unifamiliare, estimăm că **CMUB a proprietății construite este cea actuală adică rezidențială.**

3.2 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. **Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.**

Etapele procedurii de baza în aplicarea metodei comparației directe sunt:





1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile;
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

3.2.1 Abordarea prin piață a proprietății imobiliare *Apartament cu 4 camere*

Se aplică ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, din consultarea platformelor de vânzări online, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. A fost aleasă ca unitate de comparație prețul de vânzare pe mp.

Din tabelul cu oferte de vânzare, tabel prezentat în secțiunea *Analiza ofertei competitive* au fost alese drept comparabile 4 apartamente relativ asemănătoare cu apartamentul de evaluat. Menționăm că drept comparabile au fost alese și apartamente cu 3 camere dar care au suprafața utilă relativ asemănătoare cu suprafața utilă a apartamentului subiect. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.util.

Înainte de a începe analiza comparativă și a întocmi grila de piață trebuie să estimăm cheltuielile care sunt necesar a fi efectuate imediat după cumpărarea proprietății imobiliare. După cum rezultă din subcapitolul 2.2.2 *Descrierea proprietății* două camere, o





baie, un balcon și holul necesită refacerea finisajelor și a instalației termice. De asemenea trebuie refăcută hidroizolația terasei necirculabile a blocului. Pentru a estima costurile reparațiilor vom folosi catalogul de costuri *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale*, Editura Iroval 2012, autor Ing. Corneliu Șchiopu și indicii de cost actualizați pentru perioada 2020 – 2021. Deoarece nu avem un relevu al apartamentului pentru a putea calcula suprafața construită folosită în estimarea costurilor de reparații, vom estima că 40% din suprafața apartamentului necesită renovare. Suprafața construită a apartamentului se estimează conf. GEV 500 prin multiplicarea suprafeței utile cu coeficientul de 1,4 adică:

$$Sc = Su \times 1,4 = 70,5 \text{ mp.} \times 1,4 = 98,4 \text{ mp.}$$

$$Scr = Sc \times 0,4 = 98,4 \times 0,4 = 39,5 \text{ mp.}$$

TABEL CALCUL APARTAMENT ÎN BLOC P+4E

Denumire	Suprafața construită	Simbol	pret carte	indice 2020 - 2021	cost curent (LEI) 2020 - 2021	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de	Cost curent
Finisaj obişnuit fără scară	39,5	FOBFS4E	918,1	1,7626	1.618,2	0,983	1,000	62.833,95
Instalații de incalzire	39,5	INCCONV4E	113,1	1,3324	150,7	0,983	1,000	5.851,24
Terasă necirculabilă	39,5	TERNE4E	87,9	1,3341	117,3	0,983	1,000	4.553,32
COST UNITAR (LEI) cu TVA								73.238,51
COST TOTAL (euro) cu TVA								15.103,21
COST UNITAR euro/mp. cu TVA								214

Valoarea totală obținută se împarte la suprafața utilă a apartamentului rezultând costul unitar al reparațiilor de 214 €/mp.

Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Strada Ghe. Asachi, nr.3, bl.3, et.3, ap.12, Focșani	Zonă Longinescu, Focșani	Zonă Longinescu, Focșani	Zonă Războieni - Longinescu, Focșani	Zonă Războieni, Focșani
Pret €		59.000	58.500	58.500	80.000
Arie utilă mp.	70,5	72,0	72,0	70,0	89,0
Pret unitar €/mp.		819,4	812,5	835,7	898,9
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala		-41,0	-40,6	-41,8	-44,9
Pret de vanzare ajustat €/mp.		778,5	771,9	793,9	853,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 5% (5% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).				
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		778,5	771,9	793,9	853,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări.				



CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		778,5	771,9	793,9	853,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vand cu cash deci nu sunt necesare ajustări				
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		778,5	771,9	793,9	853,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele au conditii normale de vanzare deci nu sunt necesare ajustări.				
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timp)	Septembrie 2020	Septembrie 2020	Septembrie 2020	Septembrie 2020	Septembrie 2020
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		778,5	771,9	793,9	853,9
Reparatii imediat după cumpărare	da - finisaje 2 camere, hol, baie și hidroizolație	nu - superior	nu - superior	nu - superior	nu - superior
Corectie unitara procentuala		-27%	-28%	-27%	-25%
Corectie totala		-214,0	-214,0	-214,0	-214,0
Pret corectat €/mp.		564,5	557,9	579,9	639,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vor ajusta negativ cu 214 Euro/mp., valoarea reparațiilor apartamentului de evaluat (valoarea este cu				
Centrala termica	da	da - similar	da - similar	da - similar	da - similar
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	557,9	579,9	639,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele au centrală termică, similar cu proprietatea de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.				
Localizare	Strada Ghe.Asachi, nr.3, bl.3, et.3, ap.12, Focșani	Zonă Longinescu, Focșani	Zonă Longinescu, Focșani	Zonă Războieni - Longinescu, Focșani	Zonă Războieni, Focșani
	median vest	median vest - similar	median vest - similar	median vest - similar	median vest - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	557,9	579,9	639,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt au o localizare mediană, localizare similară cu localizarea apartamentului subiect, deci nu sunt necesare ajustări.				
CARACTERISTICI FIZICE					
Arle mp.	70,5	72,0	72,0	70,0	89,0
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	557,9	579,9	639,9
Justificare ajustare	Toate comparabilele au suprafața utilă relativ apropiată de suprafața utilă a apartamentului subiect, deci nu sunt necesare ajustări.				
Etaj	3/3- terasă	3/3 cu acoperis - similar	2/3 - superior	2/3 - superior	2/3 - superior
Ajustare unitara procentuala		0%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Ajustare totala		0,0	-13,9	-14,5	-16,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	543,9	565,4	623,9
Justificare ajustare	Comparabilele 2, 3 și 4, care sunt situate la un nivel inferior, se ajustează negativ cu 2,5%, valoare rezultată din perechea de date formată de comparabilele 3 și 4.				
Finisare	medie	medie - similar	normală - inferioară	medie - similar	medie - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	4%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	22,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	565,9	565,4	623,9
Justificare ajustare	Comparabila 2, care are o finisare normală, inferioară finisării apartamentului subiect, se ajustează pozitiv cu 22 Euro/mp., valoare rezultată din compararea perechilor de date formate din comparabilele 1și 2, pe o parte și comparabilele 2 și 3, pe de altă parte.				



Stare tehnică	bună	bună - similar	bună - similar	bună - similar	renovat - superior
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	-9%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	-56,2
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	565,9	565,4	567,8
Justificare ajustare	Comperabila 4, care este recent renovată, se ajustează negativ cu 9%, valoare obținută din compararea perechilor de date formate din comparabilele 1 și 4, 2 și 4, 3 și 4.				
An de punere în funcțiune PIF	1987	1986	1980	1980	1987
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	565,9	565,4	567,8
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Utilitati (en el / apa / canalizare/gaze/internet)	da/da/da/da/da	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	565,9	565,4	567,8
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Balcoane sau logii	da - 2 balcoane	2 balcoane - similar	2 balcoane - similar	2 balcoane - similar	2 balcoane - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		564,5	565,9	565,4	567,8
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Alte caracteristici	nu	anvelopare termică - superior	anvelopare termică - superior	anvelopare termică - superior	anvelopare termică - superior
Ajustare unitara procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala		-27,0	-27,0	-27,0	-27,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		537,5	538,9	538,4	540,8
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt anvelopate termic pe exterior, spre deosebire de apartamentul subiect care nu este anvelopat termic, deci toate comparabilele se vor ajusta negativ cu 27 Euro/mp.(valoarea obținută anterior)				
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidențială	rezidențială - similară	rezidențială - similară	rezidențială - similară	rezidențială - similară
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		537,5	538,9	538,4	540,8
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Mobilat	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		537,5	538,9	538,4	540,8
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Număr total de ajustări		2	4	3	4
Ajustare totală netă		-241,0	-232,9	-255,5	-313,2
Ajustare totala neta (%)		-31,0%	-30,2%	-32,2%	-36,7%
Ajustare totala bruta		241,0	276,9	255,5	313,2
Ajustare totala bruta (%)		31,0%	35,9%	32,2%	36,7%

Opinie	537,5	euro /mp.
	57.892	euro
	183.745	lei



- Estimarea costului anvelopării termice este:

Denumire	Suprafața construită	Simbol	pret carte	indice 2020 - 2021	cost curent (LEI) 2020 - 2021	Coef. Corecție manoperă	Coef. Corecție distanță de transport	Cost curent
Finisaj termosistem expandat 10cm la fațadă (FERMOD10)	35	FPOLIST10	251,6	1,0756	270,6	0,983	1,000	9.310,71
COST UNITAR (LEI) cu TVA								9.310,71
COST TOTAL (Euro) cu TVA								1.920,05
COST UNITAR Euro/mp. cu TVA								27

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 1. Deoarece aceasta are performanțe apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a apartamentului cu 4 camere obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_t = 537,5 \text{ €/mp.}$$

$$V_t = 37.892 \text{ €}$$

$$V_t = 183.745 \text{ lei}$$

3.3 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actuale.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

1. **Capitalizarea directă**, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și
2. **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF** (Discounted Cash Flow), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală sau încasări din revânzare, ce apoi sunt convertite în valoarea proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

Deși există diferite tehnici de capitalizare a venitului disponibil în aplicarea abordării prin venit sunt esențiale mai multe etape. Înainte de aplicarea oricăror tehnici de



capitalizare, un evaluator trebuie să treacă de la venitul brut potențial la venitul net din exploatare. Pentru a face această trecere evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape :

1. Să analizeze datele despre cheltuielile și veniturile proprietății subiect și ale comparabilelor.
2. Să estimeze venitul brut potențial al proprietății prin însumarea venitului din închiriere cu orice alte venituri potențiale.
3. Să estimeze rata de neocupare și pierderile din necolectarea chiriilor .
4. Să scadă pierderile din neocupare și din necolectarea chiriilor din venitul brut potențial pentru a determina venitul brut efectiv al proprietății .
5. Să estimeze cheltuielile totale de exploatare ale proprietății subiect prin însumarea cheltuielilor fixe cu cele variabile și cu alocarea pentru înlocuire (dacă este cazul).
6. Să scadă cheltuielile totale de exploatare din venitul brut efectiv estimat, pentru a ajunge la venitul net din exploatare .
7. Să aplice tehnica capitalizării directe sau tehnica actualizării fluxului de numerar pentru o estimare a valorii prin abordarea prin venit.

3.3.1 Abordarea prin venit a proprietății imobiliare

În continuare, în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, vom folosi metoda capitalizării directe, metodă ce presupune estimarea unui venit net anual și a unei rate de capitalizare.

Pentru a estima rata de capitalizare și gradul de neocupare folosim baza de date a evaluatorului și studiul de piață *Analiza pieței imobiliare - semestrul 1 2020* pe segmentul rezidențial efectuate de Darian. Vom estima o rată de capitalizare de 5% și un grad de neocupare de 16% (gradul de neocupare a fost apreciat luându-se în calcul perioada medie de derulare a unui contract de 3 ani și conform bazei de date Argus s-a determinat gradul de neocupare. Ex: Anunturi cu o vechime medie de 6 luni/3 ani=2luni/an; $2/12=16\%$ grad de neocupare).

Formula matematică de calcul a ratei de capitalizare R_o este $R_o = VNE / VP$, unde VNE este venitul net efectuat și VP este valoarea de vânzare a proprietății. VNE se calculează cu formula $VNE = VBE - CHE$ iar VBE se află scăzând din VBP gradul de neocupare.

VBP - Venitul brut potențial (chiria lunară înmulțită cu nr.de luni din an)

VBE - Venitul brut efectuat



CHE - Cheltuieli indirecte (cheltuielile cu impozitul pe proprietate si cu asigurarea obligatorie - se are in vedere faptul că discutăm despre *chirii de ofertă nete*).

Se aplică ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele de închiriere comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate mai mică ca procent din prețul de închiriere.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, din consultarea platformelor de vânzări online, de la agențiile imobiliare colaboratoare si parțial de la instituțiile si persoanele direct implicate in tranzacții. A fost aleasă ca unitate de comparație prețul de închiriere pe mp.

Drept comparabile au fost alese 3 oferte de închiriere de apartamente relativ asemănătoare cu apartamentul de evaluat Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.util.

Înainte de a începe analiza comparativă și a întocmi grila de piață trebuie să estimăm cheltuielile care sunt necesare a fi efectuate imediat după cumpărarea proprietății imobiliare. După cum rezultă din subcapitolul 2.2.2 *Descrierea proprietății* două camere, o baie, un balcon și holul necesită refacerea finisajelor și a instalației termice. De asemenea trebuie refăcută hidroizolația terasei necirculabile a blocului. În capitolul *Abordarea prin piață* am estimat valoarea reparațiilor ca fiind de 214 €/mp.util adică de 15.103 €. Mai jos vom estima pierderea de chirie datorată costului reparațiilor pentru a aduce imobilul în starea tehnică necesară închirierii:

Utilizare	Suprafața	Chirie/ mp	Chirie lunară	Venit potențial brut	Grad de ocupare	Venit brut efectiv	Cost marketing, management	Cheltuieli	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de piață înainte de AI
	mp	eur/m	eur	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
Apartament	70,5	1,53	107,9	1.294,4	16,0%	1.087,9	1,0%	(10,9)	1.076,4	5,0%	21.528,1
TOTAL			107,9	1.294,4				(10,9)	1.076,4		21.528,1
Valoarea de piață înainte de AI											
Valoare construcții				36.000							
Cheltuieli asigurare (A) anuale			0,1%	(36)							
Cheltuieli impozit clădire (I) anual			0,8%	(288)							
Cheltuieli AI capitalizate				(8.486)							
Valoare de piață după AI*				15.000							

1. Cost marketing este un comision care este negociabil și poate varia. Nu există informații de piață pentru tranzacțiile finalizate, dar efectuând un sondaj telefonic printre agențiile imobiliare a fost estimat un comision mediu de 1% din VPB, considerând perioada medie de derulare a unui contract de 3 ani cu un comision de 50% din prima chirie. Evaluatorul a aproximat cheltuieli de management de 2% și presupune că alte cheltuieli variabile sunt în sarcina chiriasului.

2. Nivelul asigurării a fost obținut de la brokeri de asigurări. Nivelul asigurării este calculat în funcție de valoarea asigurată, locația imobilului și daunele incluse în poliță. Astfel a fost estimat un nivel mediu al asigurării de 0,1%.

Pierderea de chirie estimată este de 1,5 €/mp.

Grila de piață cu cele 3 comparabile este:



Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Strada Ghe.Asachi, nr.3, bl.3, et.3, ap.12, Focșani	Zonă Supeco Sud, Focșani	Zonă Școala nr.2, Focșani	Zonă Piața Moldovei, Focșani
Chirie netă €		350	400	550
Arie utilă mp.	70,5	80,0	80,0	101,0
Chirie netă unitară €/mp.		4,4	5,0	5,4
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala		-0,2	-0,3	-0,3
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		4,2	4,8	5,2
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 5% (5% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).			
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		4,2	4,8	5,2
Justificare ajustare	Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări.			
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		4,2	4,8	5,2
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări			
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		4,2	4,8	5,2
Justificare ajustare	Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.			
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	Septembrie 2020	Septembrie 2020	Septembrie 2020	Septembrie 2020
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		4,2	4,8	5,2
Reparații imediat după închiriere				
	da - finisaje 2 camere, hol, baie și hidroizolație	nu - superior	nu - superior	nu - superior
Ajustare unitara procentuala		-37%	-32%	-30%
Ajustare totala		-1,5	-1,5	-1,5
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,6	3,2	3,6
Justificare ajustare	Nici o comparabilă nu necesită reparații după închiriere, deci toate se vor ajusta negativ cu 1,5 Euro/mp., valoare obținută anterior.			
Centrala termica	da	da - similar	da - similar	da - similar
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,6	3,2	3,6
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Localizare				
	Strada Ghe.Asachi, nr.3, bl.3, et.3, ap.12, Focșani	Zonă Supeco Sud, Focșani	Zonă Școala nr.2, Focșani	Zonă Piața Moldovei, Focșani
	median vest	median sud - inferior	median- similar	central- superior
Ajustare unitara procentuala		10%	0%	-10%
Ajustare totala		0,3	0,0	-0,4
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,9	3,2	3,3
Justificare ajustare	Comparabila 1 care are localizarea inferioară localizării apartamentului subiect, se ajustează pozitiv cu 10%, iar comparabila 3, care are localizarea superioară localizării apartamentului subiect, se ajustează negativ cu 10% (valorile ajustărilor au fost estimate din analiza de piață).			





CARACTERISTICI FIZICE				
Arie utilă mp.	70,5	80,0	80,0	101,0
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,9	3,2	3,3
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Etaj	3/3- terasă	2/4 - superior	1/3 - superior	1/4 - superior
Ajustare unitara procentuala		-5%	-5,0%	-5,0%
Ajustare totala		-0,1	-0,2	-0,2
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt situate la etaje inferioare etajului apartamentului subiect, deci toate se vor ajusta negativ cu 5%.			
Finisare	medie	medie - similar	medie - similar	medie - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Stare tehnică	bună	renovat - similar	renovat - similar	bună - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Utilitati (en el / apa / canalizare/gaze/internet)	da/da/da/da/da	similar	similar	similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Toate comparabilele au acces la celeași utilități deci nu sunt necesare ajustări.			
Balcoane sau logii	da - 2 balcoane	2 balcoane - similar	2 balcoane - similar	2 balcoane - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidențială	rezidențială - similară	rezidențială - similară	rezidențială - similară
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Chirie netă unitară ajustată €/mp.		2,7	3,1	3,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			



Mobilat	nu	da - superior	da - superior	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		-5,0%	-5,0%	0,0%
Ajustare totala		-0,1	-0,2	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		2,6	2,9	3,1
Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 2, care se închiriază complet mobilate, se ajustează negativ cu 5%.			
Număr total de ajustări		4	3	3
Ajustare totală netă		-1,5	-1,8	-2,1
Ajustare totală netă (%)		-37,3%	-38,8%	-39,8%
Ajustare totală brută		2,0	1,9	2,1
Ajustare totală brută (%)		48,1%	40,8%	40,6%

Opinie	3,1 euro /mp./lună
	219 euro/lună
	1.050 lei/lună

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 3. Deoarece aceasta are performanțe apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii chiriei de piață nete a apartamentului cu 4 camere obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_{ch} = 3,1 \text{ €/mp.lună}$$

$$V_{ch} = 218 \text{ €/lună}$$

Datele de intrare în această abordare referitoare la proprietatea imobiliară sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Date de intrare	Valoare	Explicații
Chirie unitară de piață netă €/lună/mp.	3,1	Calculată mai sus
Grad de neocupare %	16	Estimat mai sus
Rată de capitalizare Ro %	5	Estimată mai sus

Cunoscând toate aceste date putem trece la calculul valorii estimate a proprietății imobiliare de evaluat .

Utilizare	Suprafata	Chirie/mp	Chirie lunara	Venit potential brut	Grad de neocupare	Venit brut efectiv	Cost marketing, management	Cheltuieli	Venit net	Rata de capitalizare	Valoarea de plata inainte de AI
	mp	eur/mp	eur	eur	%	eur	%	eur	eur	%	eur
Apartament	70,5	3,10	218,6	2.622,6	16,0%	2.203,0	1,0%	(22,0)	2.181,0	5,0%	43.619,1
TOTAL			218,6	2.622,6				(22,0)	2.181,0	(rotund 2 decimale)	43.600
Valoarea de plata inainte de AI											
Valoare constructii				36.000							
Cheltuieli asigurare (A) anuale			0,1%	(36)							
Cheltuieli impozit cladire (I) anual			0,8%	(288)							
Cheltuieli AI capitalizate				(6.480)							
Valoare de plata dupa AI*				37.100							

1. Cost marketing este un comision care este negociabil si poate varia. Nu exista informatii de plata pentru tranzactiile finalizate, dar efectuand un sondaj telefonic printre agentii imobiliare a fost estimat un comision mediu de 1% din VPB, considerand perioada medie de derulare a unui contract de 3 ani cu un comision de 50% din prima chirie. Evaluatorul a aproximat cheltuieli de management de 2% si presupune ca alte cheltuieli variabile sunt in sarcina chiriei lunare.

2. Nivelul asigurarii a fost obtinut de la brokeri de asigurari. Nivelul asigurarii este calculat in functie de valoarea asigurata, locatia imobilului si daunele incluse in polita. Astfel a fost estimat un nivel mediu al asigurarii de 0,1%.

3. Gradul de neocupare a fost apreciat luandu-se in calcul perioada medie de derulare a unui contract de 3 ani si conform bazei de date Argus s-a determinat gradul de neocupare. Ex: Anunturi cu o vechime medie de 6 luni/3 ani=2luni/an; 2/12=16% grad de neocupare.

Indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare estimată prin abordarea prin venit este de :

$$V_p = 37.100 \text{ €}$$

$$V_p = 179.905 \text{ lei}$$

3.4 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor si concluziilor abordarilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

	Abordarea prin piața	Abordarea prin venit
Valoarea de piață indicate €	37.892	37.100
Adecvarea	+	0
Precizia	+	+
Cantitatea informatiilor	+	+
Evaluare	3+	2+ si 1o

Mai sus avem un tabel ce ne ajuta in analiza calitativă a indicațiilor de valoare obtinute.

Explicații pentru corecții:

- Adecvarea - Adecvarea unei abordări este în mod frecvent direct corelată cu tipul proprietății și cu viabilitatea ei pe piață. În cazul proprietăților rezidențiale, cum este și cazul nostru, cea mai adecvată abordare ar fi cea prin piață.
- Precizia - Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor folosite, în procedurile și tehnicile de analiză a acestora, precum și în abordările valorii. Ambele abordări sunt la fel de precise.
- Cantitatea informațiilor - Informații credibile avem pentru ambele abordări.

Având în vedere scopul evaluării și faptul că abordarea prin piață reflectă cel mai bine valoarea acestui tip de proprietate imobiliară estimăm că indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare *Apartment cu 4 camere* este de:

$$V_p = 37.892 \text{ €}$$

$$V_p = 183.745 \text{ lei}$$

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai NEDELCU

38

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Focșani
EDUARD-MARIAN CORHANĂ

